

VD_OMNI GE.2018.0075 vom 26. Februar 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-02-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_GE.2018.0075

FR: VD_OMNI GE.2018.0075 du 26 février 2019

IT: VD_OMNI GE.2018.0075 del 26 febbraio 2019

Regeste

A. _____ /Département des finances et des relations extérieures | Refus d'accorder un accès en ligne étendu au Registre foncier (abonnement "Intercapi") à la recourante, juriste, mandataire désignée par l'ASLOCA pour assister ou représenter professionnellement les parties en matière de bail. L'art. 28 ORF autorise les cantons à ouvrir un tel accès, mais il limite cette faculté à certaines catégories d'utilisateurs, qu'il énumère exhaustivement, notamment aux avocats. Cette restriction s'inscrit dans un but de protection des données. En refusant d'étendre le bénéfice de l'art. 28 ORF à la recourante, le Département des finances et des relations extérieures n'a pas violé cette disposition, pas plus que le principe de l'égalité de traitement, ni la garantie de la liberté économique. En particulier, la situation de la recourante n'équivaut pas à celle des avocats (ni à celle des agents d'affaires brevetés), ces mandataires étant notamment soumis à des règles strictes ainsi qu'à une surveillance formelle. Recours au TF rejeté (5A_279/2019 du 30 juillet 2019).

Erwägungen

E. 1

Le recours a été déposé dans le délai utile et selon les formes requises par une personne bénéficiant de la qualité pour recourir. Il est en outre dirigé contre une décision susceptible de recours et formé devant l'autorité compétente pour en connaître (cf. notamment art. 75, 92, 95 et 99 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; BLV 173.36]). Il y a dès lors lieu d'entrer en matière.

E. 2

La recourante requiert la production du modèle de contrat établi par le registre foncier, s'agissant de la conclusion de l'abonnement " Intercapi " par les avocats et les agents d'affaires brevetés. Le dossier étant suffisamment complet pour permettre à la Cour de céans de statuer en toute connaissance de cause, cette mesure d'instruction s'avère superflue. La requête doit ainsi être écartée sans qu'il n'en résulte de violation du droit d'être entendu de la recourante (art. 29 Cst.; ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 et les références).

E. 3

La tenue informatisée du registre foncier est régie par l'art. 949a CC comme suit: Art. 949a

Tenue informatisée du registre foncier 1 Le canton qui veut tenir le registre foncier au moyen de l'informatique doit obtenir une autorisation du Département fédéral de justice et police. 2 Le Conseil fédéral règle: 1. la procédure d'autorisation; 2. l'étendue et les détails techniques de la tenue du registre au moyen de l'informatique, en particulier le processus par lequel les inscriptions déploient leurs effets; 3. les conditions auxquelles, le cas échéant, les communications et les transactions conduites avec le registre foncier peuvent se faire par voie électronique; 4. les conditions auxquelles, le cas échéant, les données du

grand livre consultables sans justification d'un intérêt peuvent être mises à la disposition du public; 5. l'accès aux données, l'enregistrement des interrogations et les conditions justifiant le retrait du droit d'accès en cas d'usage abusif;

E. 6

la protection des données; 7. la conservation des données à long terme et leur archivage. 3 Le Département fédéral de justice et police ainsi que le Département fédéral de la défense, de la protection de la population et des sports définissent des modèles de données et des interfaces uniformes pour le registre foncier et pour la mensuration cadastrale. En d'autres termes, le canton entendant tenir le registre foncier par l'informatique doit obtenir une autorisation de la Confédération, qui ne lui est délivrée que s'il respecte certaines exigences, relatives notamment à la mise à disposition des données au public, à l'accès aux données, à l'enregistrement des interrogations et aux conditions justifiant le retrait du droit d'accès en cas d'usage abusif, ainsi qu'à la protection des données (art. 949a al. 1, al. 2 ch. 3 à 6 CC). 4. a) La publicité du registre foncier est régie en première ligne par les art. 970 et 970a CC, ainsi libellés: Art. 970 Communication de renseignements et consultation 1 Celui qui fait valoir un intérêt a le droit de consulter le registre foncier ou de s'en faire délivrer des extraits. 2 Toute personne a accès aux informations suivantes du grand livre: 1. la désignation de l'immeuble et son descriptif; 2. le nom et l'identité du propriétaire; 3. le type de propriété et la date d'acquisition. 3 Le Conseil fédéral détermine quelles autres indications, en matière de servitudes, de charges foncières et de mentions, peuvent être mises à la disposition du public sans justification d'un intérêt particulier. Ce faisant, il tient compte de la protection de la personnalité. 4 Nul ne peut se prévaloir de ce qu'il n'a pas connu une inscription portée au registre foncier. Art. 970a Publications 1 Les cantons peuvent prévoir que les acquisitions de propriété immobilière sont publiées. 2 En cas de partage successoral, d'avancement d'hoirie, de contrat de mariage ou de liquidation du régime, la contre-prestation n'est pas publiée. Il découle de ces dispositions que l'on distingue deux formes d'accès aux données du registre foncier, peu important à cet égard que la consultation intervienne de manière traditionnelle ou en ligne: l'une ne nécessite pas de rendre vraisemblable un intérêt (art. 970 al. 2 CC), alors que l'autre requiert la preuve d'un intérêt légitime pour consulter certaines données (art. 970 al. 1 CC). b) S'agissant de la première forme, relative aux données ouvertes au public, le Conseil fédéral a précisé et complété la liste de l'art. 970 al. 2 CC à l'art. 26 de l'ordonnance du 23 septembre 2011 sur le registre foncier (ORF; RS 211.432.1), entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2012, dans les termes suivants: Art. 26 Données du grand livre ouvertes au public 1 Toute personne a le droit, sans être tenue de rendre vraisemblable un intérêt, d'exiger de l'office du registre foncier un renseignement ou un extrait des données du grand livre ayant des effets juridiques concernant: a. la désignation et l'état descriptif de l'immeuble, le nom et l'identité du propriétaire, la forme de propriété et la date d'acquisition (art. 970, al. 2, CC); b. les servitudes et les charges foncières; c. les mentions, à l'exception: 1. des blocages du registre foncier prévus par les art. 55, al. 1, et 56, 2. des restrictions du droit d'aliéner destinées à garantir le but de la prévoyance prévues à l'art. 30e, al. 2, de la loi fédérale du 25 juin 1982 sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (LPP), 3. des restrictions de la propriété ayant pour but de garantir le maintien de la destination selon les dispositions fédérales et cantonales encourageant la construction et la propriété du logement, 4. des restrictions de la propriété basées sur le droit cantonal comparables aux droits de gage. 2 Un renseignement ou un extrait ne peut être délivré qu'en relation avec un immeuble déterminé. Quant à l'accès en ligne, s'agissant toujours des données accessibles à

toute personne, il est régi par l'art. 27 ORF, ainsi libellé: Art. 27 Renseignements électroniques et consultation 1 Les cantons sont habilités à rendre publiques sur Internet les données du grand livre que toute personne peut consulter sans être tenue de rendre vraisemblable un intérêt et qui sont prévues à l'art. 26, al. 1, let. a. 2 Ils garantissent que l'accès aux données ne pourra avoir lieu qu'en relation avec un immeuble déterminé et que le système d'informations sera protégé contre les appels en série. 3 L'OFRF ou un organisme externe à l'administration fédérale qu'il a désigné peut créer un index national des immeubles qui permet, au moyen de réseaux publics, d'accéder aux données consultables sans rendre vraisemblable un intérêt. 4 Les cantons mettent les données à disposition par l'intermédiaire de l'interface uniforme visée à l'art. 949a, al. 3, CC. Ainsi, toute personne peut obtenir un renseignement ou un extrait des données du registre foncier, sans avoir besoin de faire valoir un intérêt légitime à la consultation, sur la désignation de l'immeuble et son descriptif, le nom et l'identité du propriétaire, le type de propriété et la date d'acquisition, les servitudes et, en principe, les mentions (art. 970 al. 2 CC; art. 26 al. 1 ORF). Ce droit de consultation public n'est toutefois conféré qu'en relation avec un immeuble déterminé (art. 26 al. 2 ORF), ce qui signifie qu'une recherche portant sur une personne n'est pas admise. Il s'ensuit que la consultation par les moyens traditionnels comme par le réseau n'est autorisée que pour un objet spécifique. Elle ne peut avoir lieu en série, par exemple à des fins de démarchage commercial, pour connaître tous les immeubles dont une personne est propriétaire, ou simplement pour satisfaire la curiosité d'une personne (Paul-Henri Steinauer, Les droits réels, tome I, 5^{ème} éd., Berne 2012, n. 581a p. 218). C'est pourquoi l'art. 27 al. 2 ORF précise expressément, s'agissant de la consultation en ligne, que " le système d'informations sera protégé contre les appels en série ." c) Quant à la seconde forme (art. 970 al. 1 CC), elle exige un intérêt légitime à la consultation. Il peut s'agir d'un intérêt ponctuel relatif à un cas précis, mais l'art. 970 al. 1 CC permet aussi de reconnaître d'emblée à certains utilisateurs un intérêt général justifiant un nombre indéterminé de consultations. Contrairement à l'al. 2 de l'art. 970 CC, le droit d'accès selon l'al. 1 ne se rattache pas uniquement à un bien-fonds; il se rapporte également à des personnes et inclut notamment l' "accès étendu" en ligne aux données du registre foncier, qui en constitue un cas de figure spécifique (Message du 3 juillet 2001 du Conseil fédéral relatif à la loi fédérale sur les services de certification dans le domaine de la signature électronique [SCSéI], FF 2001 5423, spéc. n. 2.2.1.3 ad art. 970 CC p. 5449). Il convient d'examiner plus avant cet "accès étendu" en ligne au registre foncier, requis par la recourante. 5. a) Les conditions de l'accès étendu informatisé au registre foncier autorisé par les art. 949a et 970 al. 1 CC, s'agissant notamment du cercle des utilisateurs, sont définies par les art. 28 ss ORF dans les termes suivants: Art. 28 Accès étendu: titulaires du droit 1 Sur la base de conventions particulières, un accès aux données du grand livre, du journal et des registres accessoires peut être donné aux personnes et autorités suivantes sans qu'elles soient tenues de rendre vraisemblable un intérêt en l'espèce: a. les personnes habilitées à dresser des actes authentiques, les ingénieurs géomètres inscrits au registre des géomètres, les autorités fiscales et d'autres autorités, s'agissant des données dont ils ont besoin pour accomplir leurs tâches légales; b. les banques, la Poste suisse, les caisses de pensions, les assurances et les institutions reconnues par la Confédération conformément à l'art. 76, al. 1, let. a, de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural (LDFR), s'agissant des données dont elles ont besoin pour accomplir leurs tâches dans le domaine hypothécaire; c. les avocats inscrits au registre des avocats, s'agissant des données nécessaires à l'exercice de leur profession; d. des personnes déterminées, s'agissant des données: 1. concernant les

immeubles qui leur appartiennent, ou 2. concernant les immeubles sur lesquels elles ont des droits, pour autant que ces données soient nécessaires à l'exercice de leur activité ou à la défense de leurs intérêts. 2 Un accès également aux pièces justificatives peut être donné aux personnes habilitées à dresser des actes authentiques. Art. 29 Accès étendu: règlement des détails Les cantons ou les organismes responsables concluent avec les utilisateurs des conventions conformes aux modèles de l'OFRF. Ces conventions règlent au moins: a. le type et le mode d'accès; b. le contrôle de l'accès; c. la finalité des données obtenues; d. la protection contre l'accès non autorisé aux données; e. les restrictions s'agissant de la transmission des données à des tiers; f. les conséquences du traitement abusif des données. Art. 30 Accès étendu: procédure 1 L'accès étendu prévu à l'art. 28 est donné à l'ayant droit au moyen d'un accès électronique selon une procédure en ligne. 2 Les accès sont enregistrés automatiquement par le système de renseignements. Ces enregistrements doivent être conservés pendant deux ans. 3 Le canton ou l'organisme responsable retire immédiatement le droit d'accès lorsque les données sont traitées abusivement. Est en particulier considéré comme abusif le traitement des données à des fins de démarchage. b) L'art. 111m de l'ancienne ORF du 22 février 1910, introduit par le ch. I de l'ordonnance du 23 novembre 1994 (RO 1995 14), prévoyait déjà que les cantons pouvaient accorder un accès étendu informatisé, par appel, à certains utilisateurs, dans la mesure nécessaire pour accomplir leurs tâches. Il énumérait à cet égard à ses al. 1 et 2 let. a et b, les ingénieurs-géomètres, les personnes habilitées à dresser des actes authentiques, les autorités fiscales, ainsi que les autres autorités s'agissant des données descriptives et des données concernant les rapports de propriété sur les immeubles. Son al. 2 let. c ouvrait également cet accès à des personnes déterminées s'agissant des données concernant les immeubles qui leur appartiennent et de données déterminées concernant les immeubles sur lesquels ces personnes ont des droits (cf. aussi Erläuterungen des Eidgenössischen Amtes für Grundbuch- und Bodenrecht zur Revision der Grundbuchverordnung vom 23. November 1994, in RNR 1995 p. 252 ss). Dans sa dernière version, adoptée le 11 mars 2005 (RO 2005 1343), l'art. 111m aORF disposait de plus que les cantons pouvaient concéder cet accès étendu informatisé aux banques, caisses de pensions et assurances, s'agissant des données dont elles avaient besoin pour accomplir leurs tâches dans le domaine hypothécaire. Ces sociétés sont en effet soumises à une surveillance de l'autorité et méritent de ce fait une confiance plus élevée (Office fédéral de la justice, Explications concernant l'art. 111m ORF, août 2005; Bernhard Trauffer, Revision der Grundbuchverordnung per 1. April 2005, in RNR 2006 p. 56 ss, spéc. p. 67). L'actuel art. 28 ORF, exposé extensivement ci-dessus, a repris pour l'essentiel la teneur de l'ancien art. 111m ORF. Il autorise ainsi les cantons à accorder, sur la base de conventions particulières, un accès étendu en ligne à des catégories d'utilisateurs déterminés, sans que ceux-ci ne soient tenus de rendre vraisemblable un intérêt spécial, concret et actuel par rapport à un ou plusieurs immeubles spécifiques. Il repose, comme auparavant, sur la présomption de l'existence d'un intérêt général suffisant à la consultation étendue du registre foncier. Le cercle des utilisateurs est similaire à celui de l'ancien art. 111m, la lettre c de son al. 1, accordant l'accès étendu aux avocats inscrits au registre des avocats (pour les données nécessaires à l'exercice de leur profession), constituant néanmoins une nouveauté (introduite dans le cadre de la consultation, cf. Office fédéral de la justice, 2011, Classement des réponses à l'audition, projet de révision totale de l'ordonnance sur le registre foncier; voir aussi Urs Fasel, Grundbuchverordnung Kommentar, 2^{ème} éd., Bâle 2013, n. 12 ad art. 28; Karsten Karau, L'article 111m ORF et les réglementations cantonales concernant l'accès au registre

foncier informatisé, in RNR 2001 p. 65 ss, spéc. p. 66 s.). Les restrictions posées à l'accès étendu en ligne au registre foncier s'inscrivent dans un but de protection des données. En effet, les utilisateurs bénéficient, sur appel, d'un accès aux données du grand livre, du journal et des registres accessoires, notamment au registre des propriétaires et à celui des créanciers (art. 8 al. 4 et 11 ORF). En d'autres termes, comme exposé ci-dessus, ces recherches peuvent également porter sur des personnes, non seulement sur des immeubles, et partant sur des données personnelles (cf. Meinrad Huser, in Passadelis/Rosenthal/Thür (éd.), *Datenschutzrecht*, Bâle 2015, n. 15.123 ss; Denis Piotet, *De la tenue traditionnelle du registre foncier et de ses plus récents aménagements à l'acte authentique électronique et à l'appel de données en lignes: sécurité, transparence et protection des données*, in Bénédicte Foëx (éd.), *La réforme des droits réels immobiliers*, Zurich 2012, p. 117 ss, spéc. p. 136 s.; Karau, op. cit., p. 68 ss). On notera en passant que les règles en vigueur pour l'accès étendu en ligne ont souvent donné lieu à discussions. Lors de la session d'hiver 2017, le Parlement a adopté une révision du code civil, qui a révélé la nécessité de revoir les modalités d'accès aux données du registre foncier par voie électronique. Le Conseil fédéral a approuvé un avant-projet de révision de l'ordonnance sur le registre foncier et ouvert la consultation (cf. Office fédéral de la justice, *Modification de l'ordonnance sur le registre foncier, accès en ligne aux données du registre foncier, rapport explicatif du*

E. 8

juin 2018; voir aussi Secrétariat d'Etat aux questions financières internationales, *Vue d'ensemble de l'accès aux données du registre foncier en Suisse*, rapport du 11 septembre 2017 du Groupe de coordination sur la lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme). c) Le droit fédéral pose un cadre général, en ce sens qu'il circonscrit le cercle des utilisateurs pouvant bénéficier d'un accès étendu au registre foncier (art. 28 ORF) et qu'il soumet à autorisation la tenue du registre foncier au moyen de l'informatique (art. 949a al. 1 CC). Comme exposé plus haut, il prévoit ainsi certaines exigences relatives à l'accès aux données, à l'enregistrement des interrogations, aux conditions justifiant le retrait du droit d'accès en cas d'usage abusif et à la protection des données (art. 949a al. 2 CC, 27 al. 2 et 30 ORF). Il impose également aux cantons de se conformer à des modèles de convention avec les utilisateurs, prévoyant un certain nombre de garanties de non-réemploi et de sécurité des données (art. 29 ORF). Toutefois, les cantons demeurent seuls compétents pour accorder un accès en ligne étendu. Il leur incombe ainsi de décider de proposer, ou non, un tel accès, cas échéant de désigner les catégories d'utilisateurs autorisés parmi celles énumérées à l'art. 28 ORF. Il leur appartient de même d'établir et de conclure les conventions requises avec les utilisateurs (art. 29 ORF) et de retirer immédiatement le droit d'accès lorsque les données sont traitées abusivement (art. 30 al. 3 ORF). d) Dans le canton de Vaud, le registre foncier est tenu par traitement informatique, régi par le règlement du 19 août 2009 sur la tenue informatique du registre foncier (RIRF; BLV 211.61.3). L'art. 7 RIRF confirme que les droits d'accès en ligne à la base de données du registre foncier sont délivrés sous forme contractuelle (al. 1). Le droit d'accès doit être justifié par un intérêt légitime à la consultation au sens de l'art. 970 CC (al. 2). Les droits d'accès portent sur les données du grand livre, par le numéro ou l'adresse de l'immeuble, par le droit ou le nom du propriétaire (al. 3). Le droit d'accès peut être ouvert à tous les droits inscrits ou seulement à une partie de ceux-ci (al. 4). Des conventions d'utilisation sont conclues avec les utilisateurs. Elles définissent pour chaque type d'utilisateurs les données accessibles (al. 5). Enfin, l'art. 9 RIRF dispose que les données publiques (nom et identification du propriétaire, état descriptif de l'immeuble, notamment) sont ouvertes au public dans un

système distinct. L'interrogation n'est possible que par rapport à un immeuble déterminé. 6. En l'espèce, la recourante entend obtenir un accès étendu en ligne au registre foncier, plus précisément à la recherche par noms de propriétaires. Elle fait valoir à l'appui sa qualité de mandataire indépendante, professionnellement qualifiée, autorisée par l'ASLOCA à assister ou représenter professionnellement les parties - les locataires - devant les commissions de conciliation et le Tribunal des baux. a) Selon l'art. 68 CPC, toute personne capable d'ester en justice peut se faire représenter au procès (al. 1). Sont autorisés à représenter les parties à titre professionnel devant les juridictions spéciales en matière de contrat de bail et de contrat de travail, les mandataires professionnellement qualifiés, si le droit cantonal le prévoit (al. 2 let. d). En droit vaudois, l'art. 11 de la loi du 9 novembre 2010 sur la juridiction en matière de bail (LJB; BLV 173.655) dispose que les agents d'affaires brevetés et les personnes dûment autorisées par une organisation représentative de locataires ou de bailleurs préalablement autorisée par le Tribunal cantonal peuvent assister ou représenter professionnellement les parties devant les commissions de conciliation et le Tribunal des baux. D'après l'art. 36 al. 2 du Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010 (CDPJ; BLV 211.02), les représentants des organisations représentatives de locataires ou de bailleurs, préalablement autorisées par le Tribunal cantonal, peuvent représenter les parties devant les commissions de conciliation en matière de baux, le Tribunal des baux et pour les causes relevant de l'art. 5 ch. 30 CDPJ (expulsion de l'ancien locataire ou fermier dont le bail a été résilié faute de paiement du loyer ou du fermage). b) aa) La recourante affirme que l'accès étendu au registre foncier, notamment au registre des propriétaires, est nécessaire à l'accomplissement de sa tâche de mandataire professionnellement qualifiée au sens des art. 68 CPC, 11 LJB et 36 CDPJ. Elle relève, à titre d'exemple, que lorsqu'un bailleur invoque son besoin propre à l'appui du congé donné à son locataire, il est essentiel pour le locataire de savoir si le bailleur possède d'autres - et combien - d'immeubles. De son avis, il ne suffit pas de demander l'information recherchée par le truchement des commissions de conciliation ou du Tribunal des baux; il est nécessaire de la posséder en amont, pour conseiller utilement les locataires sur l'opportunité de saisir les autorités, cas échéant pour rédiger des conclusions adéquates. Elle déclare encore, sous l'angle de la protection des données, qu'elle n'entend pas utiliser l'accès étendu requis en tant que tiers ou locataire, mais au titre de mandataire professionnellement qualifiée. bb) La recourante dénonce une violation de l'égalité de traitement garantie par l'art. 8 Cst. Elle fait valoir d'une part qu'il n'y a pas lieu de la traiter différemment des avocats et des agents d'affaires brevetés, qui bénéficient d'un accès étendu au registre foncier en ligne. S'agissant en particulier des agents d'affaires brevetés, elle relève que l'art. 28 al. 1 let. c ORF ne prévoit pas d'accès étendu pour cette catégorie d'utilisateurs, seuls les avocats étant expressément mentionnés. A ses yeux, l'art. 28 al. 1 let. c ORF pourrait ainsi également servir de base légale pour lui accorder, en sa qualité de mandataire ASLOCA agréée, un accès étendu au registre foncier. La recourante affirme que les mandataires ASLOCA agréés disposent de prérogatives similaires aux avocats, respectivement aux agents d'affaires brevetés, en matière de bail à loyer, de sorte qu'ils devraient bénéficier d'un accès identique au registre foncier. Elle précise que le Tribunal des baux leur applique même, par analogie, le tarif des dépens prévu pour les agents d'affaires brevetés. La recourante expose encore qu'elle bénéficie d'une formation juridique complète, consacrée par une licence en droit, et qu'elle est soumise à une forme de surveillance exercée par l'ASLOCA, dès lors que c'est cette association qui lui délivre chaque année son autorisation d'assister et de représenter des locataires en justice. Ainsi, un éventuel abus de sa part pourrait faire l'objet d'une sanction

de la part de l'ASLOCA, sous la forme d'un non-renouvellement de son autorisation annuelle. Elle souligne de plus que les organisations représentatives de locataires font l'objet d'une autorisation préalable du Tribunal cantonal. Par ailleurs, toujours selon la recourante, l'ASLOCA, et par ricochet les mandataires ASLOCA agréés, jouissent d'une confiance toute particulière auprès du public et des autorités. Le Tribunal des baux les qualifie du reste de "spécialistes du droit du bail" et se satisfait sur le plan procédural, en raison de la confiance particulière dont jouit l'ASLOCA, de déclarations écrites des consultants de cette association. La recourante dénonce d'autre part une inégalité des armes vis-à-vis des mandataires de la Chambre vaudoise immobilière ainsi que des régies immobilières. De l'avis de la recourante, dès lors que ceux-ci défendent les intérêts des propriétaires, ils disposent de facto des informations pertinentes sur les immeubles litigieux et sur le patrimoine immobilier des bailleurs, singulièrement des extraits cadastraux transmis par leurs mandants. Or, les mandataires ASLOCA agréés qui défendent les intérêts des locataires, la partie faible au contrat, ne peuvent obtenir les informations nécessaires qu'auprès de l'autorité judiciaire après les débats d'instruction, ou auprès du registre foncier après un délai de traitement pouvant atteindre un mois, ce qui constitue aux yeux de la recourante un désavantage inadmissible. cc) Dans la même ligne, la recourante se plaint enfin d'une entrave injustifiée à sa liberté économique garantie par l'art. 27 Cst. Elle affirme que lorsqu'elle intervient devant une commission de conciliation ou le Tribunal des baux, elle se trouve dans la même position qu'un avocat ou un agent d'affaires breveté, lesquels constituent ainsi des concurrents directs. Or, un locataire pourrait préférer consulter un avocat ou un agent d'affaires breveté, susceptible de mieux le conseiller en raison de son accès étendu au registre foncier. La recourante expose qu'elle pourrait ainsi perdre des mandats au profit des avocats et des agents d'affaires brevetés, alors que de son avis, aucun intérêt public ou droit fondamental d'autrui ne justifierait de lui refuser un accès étendu au registre foncier, son activité devant une commission de conciliation ou le Tribunal des baux étant strictement la même que celle des avocats ou agents d'affaires brevetés. Une telle restriction ne serait ainsi pas conforme à l'art. 36 Cst. c) Il convient de rappeler en premier lieu que les cantons ne sont pas entièrement libres de définir les catégories d'utilisateurs bénéficiant d'un accès étendu en ligne au registre foncier, mais sont tenus par le cadre de l'art. 28 ORF. Or, cette disposition énonce de manière exhaustive les catégories d'utilisateurs auxquels les cantons peuvent accorder un accès étendu. Par conséquent, si les cantons peuvent octroyer un tel accès à une partie ou à l'ensemble des catégories énumérées par l'art. 28 ORF, ils ne sont pas habilités à déborder de ce cadre strictement délimité. aa) Le canton de Vaud a choisi d'accorder un accès étendu au registre foncier aux avocats inscrits au registre des avocats, s'agissant des données nécessaires à l'exercice de leur profession, conformément à la lettre c de l'art. 28 ORF. Il a encore opté pour une interprétation extensive de cette disposition fédérale, en élargissant cette faculté aux agents d'affaires brevetés, bien que ceux-ci ne soient pas nommément désignés par l'art. 28 al. 1 let. c ORF. L'exercice des professions d'avocats et d'agents d'affaires brevetés est réglé par des lois spécifiques, à savoir la loi fédérale du 23 juin 2000 sur la libre circulation des avocats (LLCA; RS 935.61) et la loi du 9 juin 2015 sur la profession d'avocat (LPAv; BLV 177.11), respectivement la loi du 20 mai 1957 sur la profession d'agent d'affaires breveté (LPAg; BLV 179.11). Ces législations imposent une formation topique ainsi que l'obtention d'un brevet sanctionnant des examens (art. 7 LLCA, art. 25 et 32 LPAv; art. 15 et 19 LPAg). Elles subordonnent l'exercice de la profession à l'inscription à un registre (art. 5 et 6 LLCA, art. 37 LPAv, art. 12, 22 et 26 LPAg), qui relève de la compétence d'une autorité nommée

par le Tribunal cantonal, à savoir la Chambre des avocats, respectivement la Chambre des agents d'affaires brevetés (art. 5a et 21 let. d du règlement du 13 novembre 2007 d'administration de l'ordre judiciaire [RAOJ; BLV 173.01.3]). Surtout, les avocats et les agents d'affaires brevetés sont soumis à une autorité de surveillance, à savoir les deux chambres précitées (art. 14 LLCA, art. 11 LPAv, art. 55 LPAg). Les agents d'affaires brevetés sont encore assermentés par le Tribunal cantonal (art. 24 LPAg; étant précisé que les avocats le sont à leur entrée en stage, cf. art. 24 LPAv). Enfin, tant les avocats que les agents d'affaires brevetés sont soumis au secret professionnel (art. 13 LLCA; art. 48 LPAg). Compte tenu des règles strictes qu'ils sont tenus de respecter, les avocats apparaissent ainsi d'emblée particulièrement dignes de confiance. Ils sont par conséquent susceptibles de bénéficier, sans qu'il n'en résulte de péril excessif pour la protection des données, d'un accès étendu au registre foncier s'agissant des données nécessaires à l'exercice de leur profession. Il en va de même des agents d'affaires brevetés, dans la mesure où un tel accès s'avérerait compatible avec la liste exhaustive de l'art. 28 ORF. Certes, la recourante, qui dispose d'un diplôme universitaire en droit, a été désignée par l'ASLOCA, organisation de locataires autorisée par le Tribunal cantonal, pour assister ou représenter professionnellement les parties devant les commissions de conciliation et le Tribunal des baux. Il n'est de même pas contesté qu'un comportement répréhensible pourrait conduire l'ASLOCA à résilier l'autorisation donnée à la recourante. Toutefois, l'ASLOCA n'est pas une autorité judiciaire ni administrative exerçant une réelle surveillance sur la base de règles professionnelles claires, mais une association. La simple possibilité de résiliation du mandat n'équivaut pas à l'exercice d'une surveillance par une autorité étatique. De plus, la recourante n'est pas formellement soumise au secret professionnel, ce qui n'est pas sans incidence quant à la protection des données. Sa situation diverge ainsi significativement de celle des avocats et des agents d'affaires brevetés, ce qui justifie de la traiter différemment en matière d'octroi d'un accès étendu au registre foncier. Pour le surplus, la recourante conserve la possibilité de requérir du registre foncier, en faisant valoir l'intérêt spécial, concret et actuel de ses clients, les extraits dont elle a besoin pour accomplir son mandat, respectivement de passer par les procédures ad hoc devant les autorités judiciaires. Ces démarches présentent assurément des désavantages en termes d'efficacité, mais ceux-ci ne permettent nullement d'étendre le bénéfice de l'art. 28 al. 1 let. c ORF à la recourante. bb) On ne discerne pas davantage d'inégalité de traitement entre la recourante et les mandataires des propriétaires agissant devant les commissions de conciliation et le Tribunal des baux. Les mandataires des propriétaires sont certes susceptibles de bénéficier d'emblée de toutes les informations nécessaires sur les immeubles des bailleurs, mais il s'agit des propres données de leurs mandants. En revanche, il s'agit pour la recourante de données personnelles concernant des tiers, auxquelles elle ne saurait accéder librement. Il n'y a pas là d'inégalité des armes contraire à l'art. 8 Cst. cc) Pour les mêmes motifs, la recourante dénonce en vain une atteinte à sa liberté économique, spécifiquement sous l'angle de l'égalité entre concurrents. En particulier, les art. 970 CC et 26 ss ORF constituent une base légale claire permettant de restreindre ses droits à la consultation du registre foncier. dd) Dans ces conditions, c'est à juste titre que l'autorité intimée a refusé d'accorder à la recourante un accès étendu au registre foncier. 7. Vu ce qui précède, le recours doit être rejeté et la décision attaquée doit être confirmée, aux frais de la recourante qui succombe. Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens.