

## **VD\_OMNI GE.2019.0118 vom 30. April 2020**

VD Tribunal cantonal, 2020-04-30, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_GE.2019.0118](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_GE.2019.0118)

FR: VD\_OMNI GE.2019.0118 du 30 avril 2020

IT: VD\_OMNI GE.2019.0118 del 30 aprile 2020

### **Regeste**

A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_/Département des finances et des relations extérieures, Registre foncier de Lausanne, Office fédéral chargé du droit du Registre foncier et droit foncier | Recours dirigé contre le refus du Registre foncier d'autoriser des locataires, qui ont ouvert une action en fixation/contestation du loyer initial par le dépôt d'une requête de conciliation, à consulter l'acte de vente de l'immeuble dans lequel ils ont pris un appartement à bail. Le recours a perdu son objet, en tant qu'il vise l'obtention du document litigieux, que les recourants ont obtenu dans une autre procédure. Il conserve un objet, dans la mesure où la décision attaquée met à leur charge les frais de la procédure devant le Chef du DFIRE et leur refuse l'allocation de dépens. Les conditions d'application de l'art. 970 CC semblent prima facie réunies, le Tribunal est d'avis que le recours aurait dû être admis au terme d'une analyse sommaire des chances de succès. Les frais relatifs à la procédure de recours qui s'est déroulée devant le DFIRE doivent dès lors être annulés. Les recourants n'ont en revanche pas droit à l'allocation de dépens, leur représentant ne pouvant être qualifié de représentant professionnel, notion qui se réfère à la personne qui exerce de manière habituelle la représentation dans le cadre de son activité professionnelle.

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

a) Le recours a pour objet une décision du Chef du DFIRE, confirmant la décision rendue par la Conservatrice du Registre foncier de Lausanne, refusant d'autoriser les recourants à consulter un acte de vente au Registre foncier. Déposé dans le délai de trente jours fixé par l'art. 95 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36), le recours est intervenu en temps utile. b) Les recourants ont obtenu, dans le cadre de la procédure civile qu'ils ont introduite devant les autorités compétentes en matière de bail à loyer, la pièce dont ils demandaient la production dans le cadre de la présente procédure. La qualité pour former recours suppose notamment que la personne concernée dispose d'un intérêt digne de protection à ce que la décision attaquée soit annulée ou modifiée (cf. art. 75 let. a LPA-VD). Selon la jurisprudence, l'intérêt digne de protection consiste dans l'utilité pratique que l'admission du recours apporterait au recourant, en lui évitant de subir un préjudice de nature économique, idéale, matérielle ou autre que la décision attaquée lui occasionnerait (ATF 138 II 191 consid. 5.2; 138 III 537 consid. 1.2.2; voir aussi arrêt CDAP GE.2019.0225 du 21 novembre 2019 consid. 2b/aa). En outre, l'intérêt digne de protection doit être actuel. Il n'est renoncé à l'exigence d'un intérêt actuel que si la contestation peut se reproduire en tout temps dans des circonstances identiques ou analogues, si sa nature ne permet pas de la soumettre à une autorité judiciaire avant qu'elle ne perde son actualité et s'il existe un intérêt public à résoudre la question litigieuse (ATF 142 I 135 consid. 1.3.1; 141 II 14 consid. 4.4; arrêt TF 2C\_1157/2014 du 3 septembre 2015

consid. 5.2 et les réf. citées; arrêts CDAP GE.2018.0166 du 4 février 2019 consid. 2b/aa; GE.2017.0174 du 20 novembre 2017 consid. 1a). En l'occurrence, les recourants n'ont plus un intérêt actuel, qui doit exister non seulement au moment du dépôt du recours, mais encore au moment où l'arrêt est rendu, à contester la décision attaquée sur cet aspect. Les recourants admettent d'ailleurs également que leur recours est désormais sans objet, en ce qui concerne leurs conclusions tendant à la délivrance de la pièce dont la production a été requise, ce dont il convient de prendre acte (cf. ATF 142 I 135 1.3.1 p. 143). Leur recours conserve en revanche un objet, dans la mesure où ils contestent également la décision attaquée en tant qu'elle met à leur charge les frais de la procédure devant le Chef du DFIRE et qu'elle leur refuse l'allocation de dépens. Il y a dès lors lieu d'entrer en matière sur le fond, pour déterminer si l'autorité intimée était en droit de mettre des frais à la charge des recourants.

## **E. 2**

Les recourants font valoir que l'autorité intimée a abusé de son pouvoir d'appréciation en arrêtant le montant de l'émolument mis à leur charge à 300 francs. Ils soutiennent également que l'autorité intimée était déchu du droit de mettre cet émolument à leur charge, dans la mesure où aucune avance de frais n'avait été requise. Les griefs qu'ils soulèvent ne doivent toutefois être examinés que si l'on parvient à la conclusion que leur recours n'avait pas de chance de succès.

## **E. 3**

a) Lorsque l'intérêt au recours disparaît en cours de procédure, il doit en effet être en principe statué sur les frais du procès en tenant compte de l'état de choses existant avant le fait qui met fin au litige, ainsi que de l'issue probable de celui-ci (ATF 125 V 373 consid. 2a p. 374). Si l'issue probable de la procédure n'apparaît pas évidente, il y a lieu de recourir aux critères généraux de la procédure civile, d'après lesquels les frais et dépens seront supportés en premier lieu par la partie qui a provoqué la procédure devenue sans objet ou chez qui sont intervenues les causes qui ont conduit à ce que cette procédure devienne sans objet (cf. ATF 118 Ia 488 consid. 4a p. 494). b) S'agissant des frais et dépens de la présente cause, les recourants soutiennent en substance qu'ils ont droit à des dépens et ne peuvent être astreints au paiement des frais, l'autorité intimée ayant en quelque sorte rendu une nouvelle décision à leur avantage (cf. art. 83 LPA-VD). Les recourants ont en effet obtenu de l'autorité de première instance, dans le cadre de la procédure civile, la pièce dont ils sollicitaient la production dans le cadre de la présente procédure. D'une manière générale, l'art. 970 al. 1 CC règle les conditions de la consultation du registre foncier pour permettre aux tiers d'accéder à des informations concernant certains éléments du patrimoine immobilier des personnes inscrites. Certaines données figurant au registre foncier sont librement accessibles, ce sans justifier d'un intérêt particulier. Selon l'art. 970 al. 2 CC, toute personne a ainsi accès à la désignation de l'immeuble et à son descriptif (ch. 1), au nom et à l'identité du propriétaire (ch. 2), au type de propriété et à la date d'acquisition (ch. 3). L'accès aux autres données du registre foncier requiert en revanche la démonstration d'un intérêt légitime (art. 970 al. 1 CC). Cet intérêt peut être de droit ou de fait (économique, scientifique, personnel ou familial). Il ne suffit toutefois pas de rendre vraisemblable n'importe quel intérêt (celui d'un simple curieux, par exemple), celui-ci devant pouvoir prétendre primer sur l'intérêt opposé du propriétaire foncier concerné. La consultation du registre foncier ne doit en outre être autorisée que dans la mesure strictement nécessaire à la satisfaction de l'intérêt considéré (ATF 132 III 603 consid. 4.3.1 et les références citées;

arrêt TF 5A\_279/2019 du 30 juillet 2019 consid. 3). Le Tribunal fédéral a admis l'intérêt d'un héritier réservataire à connaître le prix de vente de parcelles pour pouvoir chiffrer l'action destinée à la sauvegarde de ses expectatives successorales (ATF 132 III 603 consid. 4.3 p. 606s. et les références citées). Il importait peu, dans ce contexte, que l'héritier puisse obtenir les renseignements demandés dans le procès successoral en vertu du droit d'information entre cohéritiers (art. 607 al. 3 et art. 610 al. 2 CC). La possibilité de se procurer les données requises par un autre moyen ne permet pas d'exclure la consultation (cf. arrêt du Tribunal fédéral 5A.26/ 1998 précité), en particulier si cela rend notablement plus difficile la tâche du requérant (cf. ATF 132 III 603 consid. 4.3.1 et les références citées; 126 III 512 consid. 6a in fine p. 520). c) En l'occurrence, les recourants disposaient assurément d'un intérêt à connaître le prix de vente de l'immeuble où se trouve le logement qu'ils ont pris à bail, dès lors qu'ils envisageaient de contester le loyer initial. Le prix d'achat de l'immeuble est en effet l'un des premiers éléments à prendre en considération pour procéder au calcul de rendement de l'immeuble. On peut dans ces circonstances exclure que les recourants aient souhaité obtenir cette information comme de simples « curieux ». Il faut au contraire admettre qu'ils faisaient valoir un intérêt économique, juridique et personnel allant au-delà de la simple information générale. Les conditions d'application de l'art. 970 CC semblent ainsi prima facie réunies. Il ne paraît pour le surplus pas rationnel de contraindre les recourants à saisir deux autorités - le Préfet, puis le Tribunal des baux - pour connaître cette information et pouvoir apprécier le bien-fondé d'une éventuelle procédure de contestation de loyer. Au terme d'une analyse sommaire des chances de succès, le Tribunal est ainsi d'avis que le recours aurait dû être admis. d) Compte tenu de l'issue probable du litige, il sera statué sans frais. En dépit du fait que les recourants sont supposés avoir obtenu gain de cause, ils n'ont pas le droit à l'allocation de dépens. L'art. 10 du Tarif du 28 avril 2015 des frais judiciaires et des dépens en matière administrative (TFJDA; BLV 173.36.5.1) prévoit en effet que les dépens alloués à la partie qui obtient gain de cause comprennent les frais d'avocat ou d'autres représentants professionnels et les frais indispensables occasionnés par le litige. Il est en l'occurrence douteux que le représentant des recourants, qui allègue certes agir sur la base d'un mandat onéreux, puisse être qualifié de ce seul fait de représentant professionnel. Il faut au contraire admettre que cette notion se réfère à la personne qui exerce de manière habituelle la représentation dans le cadre de son activité professionnelle. e) Les frais relatifs à la procédure de recours qui s'est déroulée devant le DFIRE, mis à la charge des recourants, doivent être annulés, dans la mesure où ces derniers sont réputés obtenir gain de cause. Pour les mêmes motifs que ceux mentionnés au consid. 3d ci-dessus, l'allocation de dépens en leur faveur pour la procédure qui s'est déroulée devant l'autorité intimée n'entre pas en ligne de compte.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.