

d'une sous-location mais d'une sous-occupation à titre gratuit est une autre question, tout comme l'est celle de savoir si les procédures en expulsion du sous-locataire peuvent entrer dans la notion de « protection contre les congés » et entraîner l'application des art. 209 al. 1 lit. a, 243 al. 2 lit. c et 247 al. 2 lit. a CPC.

23

TF 5A_279/2019 (30.07.2019)

Marie-Laure Percassi

Quelques questions ouvertes concernant les mandataires professionnellement qualifiés

Le refus d'octroyer aux mandataires professionnellement qualifiés (art. 68 al. 2 lit. d CPC) un accès étendu aux données du registre foncier est admissible. Cette situation ne crée pas d'inégalité de traitement par rapport aux avocats et aux agents d'affaires brevetés vaudois, qui bénéficient d'un tel accès. Ces derniers sont soumis à de nombreuses règles, et en particulier à la surveillance de l'Etat, ce qui n'est pas le cas des mandataires professionnellement qualifiés.

Art. 970, 949a CC ; 27 ss ORF ; 68 al. 2 CPC

1. A. est une juriste vaudoise, autorisée par l'ASLOCA à représenter des parties en justice en tant que mandataire professionnellement qualifiée. En décembre 2017 et mars 2018, elle a requis l'accès au système d'information en ligne du registre foncier vaudois, qui permet la consultation de données non disponibles pour le public. Le Département des finances et des relations extérieures du canton de Vaud a rejeté la demande de A. Saisie d'un recours, la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal du canton de Vaud a confirmé la décision du département. A. a interjeté recours contre la décision de la cour cantonale au Tribunal fédéral.
2. Le Tribunal fédéral commence par présenter le système d'accès aux données du registre foncier. Selon l'art. 970 CC, certaines données peuvent être consultées librement (comme par exemple le descriptif de l'immeuble ou le nom de son propriétaire), tandis que d'autres nécessitent la preuve d'un intérêt légitime. Pour cette deuxième catégorie, il existe deux manières d'accéder aux données. Premièrement, toute personne peut démontrer avoir un intérêt légitime à obtenir des informations dans un cas particulier. Deuxièmement, si le registre est informatique, les cantons peuvent autoriser certaines catégories de personnes à consulter le registre, sans obligation de rendre vraisemblable un quelconque intérêt (art. 949a CC ; art. 27 ss ORF). Le droit fédéral ne laisse cependant

pas les cantons totalement libres ; l'art. 28 ORF liste les personnes pouvant être autorisées à bénéficier d'un accès étendu (notamment les avocats).

3. Dans le canton de Vaud, le registre foncier est informatique et le législateur a fait usage de la possibilité prévue par les art. 28 ss ORF. L'accès étendu aux données du registre foncier a été accordé aux avocats, mais également aux membres de l'Association des agents d'affaires brevetés, alors même que ceux-ci ne figurent pas dans la liste de l'art. 28 ORF.
4. Le Tribunal fédéral examine ensuite si la recourante devrait également être autorisée à obtenir un accès étendu au registre foncier. Celle-ci soutient qu'en tant que mandataire professionnellement qualifiée, elle est autorisée à représenter les parties en conciliation et en première instance dans les affaires de droit du bail, au même titre que les avocats et les agents d'affaires brevetés. De ce fait, elle devrait bénéficier du même accès au registre foncier qu'eux.
5. Les professions d'avocat et d'agent d'affaires breveté vaudois sont réglementées de manière similaire. Pour exercer, ces professionnels doivent avoir suivi une formation spécifique, passé des examens, obtenu un brevet et être inscrits à un registre. Les avocats comme les agents d'affaires brevetés sont soumis à des règles professionnelles et à la surveillance de l'Etat.
6. Le Tribunal fédéral relève que les mandataires professionnellement qualifiés doivent posséder une certaine spécialisation dans les domaines mentionnés à l'art. 68 al. 2 lit. d CPC. Ils ne sont toutefois pas soumis aux mêmes exigences que les avocats et les agents d'affaires brevetés, mais uniquement aux dispositions du code des obligations relatives au contrat de mandat, à savoir les art. 394 ss CO.
7. En particulier, les mandataires professionnellement qualifiés ne sont pas soumis à une surveillance étatique ; or il s'agit d'un gage important de fiabilité. C'est ce critère qui a été décisif dans le canton de Vaud pour l'octroi d'un accès étendu au registre foncier. Tous les professionnels bénéficiant de cet accès sont soumis à la surveillance de l'Etat, notamment les avocats, les agents d'affaires brevetés, les banques, les assurances ou encore les caisses de pension. De ce fait, le Département des finances et des relations extérieures du canton de Vaud pouvait, sans violer le principe de l'égalité de traitement, refuser d'octroyer un accès étendu au registre foncier à une mandataire professionnellement qualifiée.

Note

9. Les mandataires professionnellement qualifiés constituent l'une des catégories de représentants admis en

procédure civile par le droit fédéral (art. 68 al. 2 lit. d CPC). Le CPC laisse les cantons libres de décider d'autoriser ces professionnels à agir devant les juridictions spéciales en matière de contrat de bail et de contrat de travail. La réglementation de la fonction de mandataire professionnellement qualifié est donc une affaire cantonale.

10. L'arrêt 5A_279/2019 donne quelques précisions nouvelles au sujet des mandataires professionnellement qualifiés. Le Tribunal fédéral relève notamment que cette notion « implique certes une certaine spécialisation dans les domaines visés par l'art. 68 al. 2 lit. d CPC, en sorte qu'un juriste généraliste, même titulaire du brevet d'avocat, ne devrait pas être reconnu comme tel [...]. En adoptant l'art. 68 al. 2 lit. d CPC, le législateur a en réalité cherché à maintenir certaines spécificités, laissant ainsi la possibilité aux cantons d'autoriser les « mandataires professionnellement qualifiés issus des partenaires sociaux » à représenter les parties devant les juridictions spéciales en matière de contrat de bail et de contrat de travail « par respect de la nature et de l'identité de ce type de juridiction paritaire » (c. 4.3.2).
11. Ces développements sont bienvenus; cependant, plusieurs interrogations subsistent au sujet des mandataires professionnellement qualifiés. Ainsi, la question de savoir si des juridictions spéciales en bail et travail doivent être impérativement prévues pour autoriser ces représentants n'a pas encore été résolue. De nombreux cantons sans juridictions spéciales permettent en effet aux mandataires professionnellement qualifiés de représenter des parties en justice, et ne tiennent donc pas compte du texte de l'art. 68 al. 2 lit. d CPC (à savoir les cantons d'Argovie, d'Appenzell Rhodes-Extérieures, de Glaris, des Grisons, de Lucerne, de Schaffhouse, de Soleure, du Tessin et de Zoug). La doctrine majoritaire est d'avis que l'instauration de juridictions spéciales est une condition pour autoriser les représentants au sens de l'art. 68 al. 2 lit. d CPC (Bohnet/Ecklin, *La représentation en procédure civile suisse*, RDS 2018 p. 327, p. 343 s.; Chappuis, *La profession d'avocat*, Tome I, 2^e éd., Genève/Zurich/Bâle 2016, p. 37; Hrubesch-Millauer, in: Brunner et al. (éd.), *Schweizerische ZPO Kommentar*, 2^e éd., Zurich/St-Gall 2016, art. 68 N 10; Hofmann/Lüscher, *Le Code de procédure civile*, 2^e éd., Berne 2015, p. 82; contra: Tenchio, in: Spühler et al. (éd.), *Basler Kommentar Schweizerische Zivilprozessordnung*, 3^e éd., Bâle 2017, art. 68 N 13).
12. Une autre question à résoudre concerne la notion de mandataire professionnellement qualifié. Les débats parlementaires (BO/CN 2008 649), de même qu'une partie de la doctrine (Bohnet/Ecklin, *op. cit.*, p. 342 et 346; Bohnet, in: Bohnet et al., *Commentaire romand CPC*, 2^e éd., Bâle 2019, art. 68 N 22; Bohnet/Martenet, *Droit de la profession d'avocat*, Berne 2009, N 957), indiquent que le CPC vise les représentants « issus de

partenaires sociaux » – ce que le Tribunal fédéral mentionne d'ailleurs dans l'arrêt présenté ci-dessus (c. 4.3.2). Or certains cantons autorisent les gérances d'immeubles – difficilement qualifiables de « partenaires sociaux » – à représenter les parties (Argovie – § 18 al. 2 de l'*Einführungsgesetz zur Schweizerischen Zivilprozessordnung* [EG ZPO, RS/AG 221.200]; Appenzell Rhodes-Extérieures – art. 3 al. 1 lit. c de la *Gesetz über die Ausübung des Anwaltsberufes* [Anwaltsgesetz, RS/AR 145.52]; Fribourg – art. 129 al. 1 de la *Loi sur la justice* [LJ, RS/FR 130.1]; Lucerne – § 83 al. 1 ch. 1 de la *Justizgesetz* [JusG, RS/LU 260]; Schaffhouse – art. 68 al. 2 de la *Justizgesetz* [JG, RS/SH 173.200]; Soleure – § 3 al. 1 de l'*Anwaltsgesetz* [AnwG, RS/SO 127.10]; Tessin – art. 12 al. 1 lit. a de la *Legge di applicazione del codice di diritto processuale civile svizzero* [LACPC, RS/TI 270.100]). Ces dispositions sont-elles admissibles? Une partie de la doctrine répond positivement à cette question, considérant que les cantons peuvent librement définir la notion de mandataire professionnellement qualifié (Jéquier, *note in: DB 2018 p. 77, N 12; Dietschy-Martenet, Bail à loyer et procédure civile*, Bâle 2018, N 153; Hrubesch-Millauer, *op. cit.*, art. 68 N 10). En revanche, un autre courant doctrinal est d'avis que cette notion concerne uniquement, en droit du bail, les juristes des associations de locataires ou de bailleurs (Bohnet/Ecklin, *op. cit.*, p. 346; Tenchio, *op. cit.*, art. 68 N 13; Gasser/Rickli, *Kurzkommentar ZPO*, 2^e éd., Zurich/St-Gall 2014, art. 68 N 5).

13. Au premier abord, l'art. 68 al. 2 lit. d CPC semble limpide. C'est loin d'être le cas: les règles cantonales concernant les mandataires professionnellement qualifiés sont variées et la doctrine est partagée, de sorte qu'il n'est pas aisé d'y voir clair dans ce domaine. Des précisions du Tribunal fédéral sur les sujets précités sont donc attendues avec impatience.

24

ATF 145 III 281

François Bohnet

Le logement de famille, le congé et la consorité des époux colocataires

Protection contre les congés pour un logement de famille. Consorité active d'époux colocataires. Abus de droit.

Art. 23 ss, 260a al. 3, 267 al. 1 CO

1. Le couple B a construit en 2006 une maison pour deux familles, constituée en PPE. Ils habitaient ensemble dans une unité. Le mari utilisait la partie inférieure de l'unité qu'il louait par l'intermédiaire d'une société