

# *Les droits de la personnalité face à l'informatisation du Livre foncier*

*La conciliation du droit d'accès aux informations (finalité de la publicité foncière)  
et du droit au respect de la vie privée*

Jean-Daniel LITTLER

DESS Droit du multimédia et des systèmes d'information  
Université Robert Schuman – Strasbourg I  
Mémoire réalisé sous la direction du Professeur Théophile HASSLER

Février 2003

Contact : [littleljeandaniel@yahoo.fr](mailto:littleljeandaniel@yahoo.fr)

## Plan

<b>Introduction</b>	<b>3</b>
<b>I. La légitimité du Livre foncier face aux droits de la personnalité</b>	<b>5</b>
<b>A. Le contenu des droits de la personnalité vis-à-vis du Livre foncier : le droit d'accès aux informations, finalité de la publicité foncière</b>	<b>5</b>
<b>B. Les droits de nature patrimoniale face au droit au respect de la vie privée</b>	<b>6</b>
<b>II. Les conditions d'accès au Livre foncier : la conciliation des droits en présence</b>	<b>9</b>
<b>A. Les conditions légales d'accès</b>	<b>9</b>
<b>B. Les solutions techniques retenues soumises au contrôle de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés</b>	<b>11</b>
<b>Conclusion</b>	<b>14</b>
<b>Annexe</b>	<b>15</b>
<b>Remerciements</b>	<b>18</b>

## Introduction

*« Le Livre Foncier a remplacé la Conservation des hypothèques, à la fin du siècle dernier, pendant la période d'annexion à l'Empire allemand de l'Alsace et d'une partie de la Lorraine, correspondant à l'actuel département de la Moselle. Ce qui caractérise le Livre foncier peut se résumer ainsi : il mentionne les droits réels de tous les propriétaires détenant un immeuble ou un droit sur un bien, sur des registres où sont inscrits, sous le nom de chaque titulaire de droits, ses biens, ses droits, les servitudes et charges qui grèvent ces droits. Un droit n'est inscrit au Livre foncier qu'après un contrôle rigoureux des actes présentés et l'inscription d'un droit bénéficie d'un effet juridique particulier : la présomption d'exactitude.*

*La consultation du Livre foncier est aisée et directe ; elle se fait dans chaque bureau foncier, par la consultation ou la demande de copies des pages des volumes où sont inscrits les propriétaires et leurs droits. Quotidiennement, les notaires, les huissiers, des services de l'Etat et des collectivités locales ont recours au Livre foncier pour connaître la situation juridique d'un bien ou le patrimoine immobilier d'une personne. »<sup>1</sup>*

Le Livre foncier a été introduit lors de l'annexion de l'Alsace-Lorraine par une loi allemande de 1891 et généralisé en 1900, parallèlement à la modernisation du cadastre engagée par une loi de 1884. Ce système de publicité foncière a été conservé et adapté au droit français par une loi de 1924, toujours en vigueur. Les dispositions de cette loi ont été modifiées par la loi n° 2002-306 du 4 mars 2002 portant adaptation des règles en vigueur à l'informatisation du Livre foncier. Préalablement la loi n°94-342 du 29 avril 1994 a créé le Groupement d'intérêt public destiné à gérer l'informatisation du Livre foncier en Alsace Moselle (GILFAM).<sup>2</sup> *« Le groupement a entrepris la réalisation d'une application spécifique, destinée au traitement informatisé des requêtes, au transfert sur support informatique des registres, à l'ordonnancement des inscriptions et à la consultation des tiers. »<sup>3</sup>*

*« La publicité foncière a pour mission de fixer le rang des droits réels portant sur un immeuble, de les rendre opposables aux tiers et d'indiquer la situation juridique des biens. Elle est donc un outil d'information et de protection, aussi bien des titulaires de droits que des tiers. Elle conditionne la sécurité des transactions, et, très largement celle du crédit et constitue donc un rouage essentiel de la vie économique. »<sup>4</sup>*

Le Livre foncier consiste dans des registres, tenus pour chaque commune, sur lesquels sont indiqués sur un feuillet par propriétaire son nom, les biens immobiliers concernés par le droit de propriété, les charges (servitudes, droit de passage, etc.), les hypothèques et les privilèges.

---

<sup>1</sup> <[http://www.gilfam.fr/cdr\\_flash.htm](http://www.gilfam.fr/cdr_flash.htm)>.

<sup>2</sup> La loi du 4 mars 2002, bien qu'étant de portée nationale, vise à adapter les dispositions spécifiques du Livre Foncier en vue de son informatisation. Un groupement public (GILFAM) a été créé pour permettre la mise en œuvre de l'informatisation du Livre Foncier.

<sup>3</sup> Dalloz, 2000, n° 24, Jean-Luc Vallens, Publicité foncière et vie privée : les enjeux de l'informatisation, p. 377.

<sup>4</sup> Paul Haegel, Le Livre foncier d'Alsace et de Moselle, Publication du GILFAM.

La loi du 4 mars 2002 a consacré la possibilité de tenir le Livre foncier sous forme électronique et a organisé au plan technique le projet AMALFI. Face à cette informatisation, le droit d'accès a été modifié pour mettre en œuvre le droit au respect de la vie privée et la législation sur les fichiers automatisés.

Le Livre foncier, étant donné ses missions, doit en effet concilier deux objectifs distincts, d'une part il doit assurer le libre droit d'accès aux informations (qui constitue la finalité de la publicité foncière) et d'autre part, il doit être conforme au droit au respect de la vie privée (article 9 du Code civil) et plus généralement aux droits de la personnalité. L'informatisation a d'autant plus exacerbé les antagonismes existant entre ces deux droits. En effet, un accès à distance par le biais de l'informatique et d'Internet permet un accès plus large que l'accès traditionnel dans les bureaux du Livre foncier. La mise en ligne des données sur les titulaires de droit et leurs diffusions peut aussi porter atteinte à la vie privée de ces derniers. Trois positions sont dès lors concevables. Soit faire primer le droit au respect de la vie privée et n'autoriser qu'un accès limité à certaines données en considérant que la diffusion de données privées ou personnelles porte atteinte à la vie privée dans le cadre de l'accès à la publicité foncière par le biais de l'outil informatique. Mais, en même temps, cette position porte atteinte au droit d'accès aux informations, finalité de la publicité foncière. Soit, au contraire, admettre un accès libre à toutes les données, en estimant que la diffusion des données n'est pas constitutive d'une atteinte au droit au respect de la vie privée. Soit retenir une solution intermédiaire consistant à « *distinguer selon les informations accessibles, la catégorie de consultants et le but de la consultation* »<sup>5</sup>, telle que retenue par la loi du 4 mars 2002. La loi va différencier deux séries de consultants qui auront un accès distinct à deux séries d'informations.

Comment peut-on concilier le droit au respect de la vie privée et le droit d'accès aux informations ? Les solutions retenues sont-elles conformes aux finalités des droits en présence ? Dans quelle mesure et à quelles conditions la diffusion d'informations de caractère patrimonial peut-elle constituer une atteinte au droit au respect de la vie privée ? Les titulaires des données ont-ils droit à une protection, juridique et technique, suffisante ?

Les textes, en prévoyant deux catégories de consultant, ne portent-ils pas atteinte au principe du droit à l'information ? Le média de l'Internet dans le cas particulier de l'informatisation du Livre foncier n'oblige-t-il pas au contraire à une protection plus spécifique des données dites essentielles ? Quel est dès lors le fondement des limitations de l'accès à la publicité foncière ?

Le mémoire vise à montrer les points de friction entre ces droits et les possibles convergences telles qu'elles ont été dégagées par la loi ainsi que les solutions techniques retenues. Et il faudra apprécier le respect vis-à-vis de la législation Informatique et Libertés.

Ainsi il faut confronter le Livre foncier avec les droits de la personnalité en vue d'apprécier sa légitimité (I) pour comprendre la conciliation des droits en présence concernant les conditions d'accès au Livre foncier (II).

---

<sup>5</sup> JL Vallens, *op. Cit.*, n° 24, p. 380.

## I. La légitimité du Livre foncier face aux droits de la personnalité

Le Livre foncier dans son rôle de publicité foncière est confronté par nature aux droits de la personnalité (A). Il doit donc justifier sa légitimité (B). Il faut aborder les droits en présence pour savoir si une conciliation est possible. Il faut distinguer selon que les données sont soumises à la protection de la vie privée et on verra alors que le patrimoine n'est pas protégé comme un élément de la vie privée, selon que les données contenues dans le Livre foncier entrent dans le champ d'application de la loi de 1978, ce qui nécessitera de les protéger comme des données personnelles.

### A. Le contenu des droits de la personnalité vis-à-vis du Livre foncier : le droit d'accès aux informations, finalité de la publicité foncière

La diffusion d'information, facilitée du fait de l'informatisation, peut entraîner une atteinte à la vie privée, légalement protégée par l'article 9 du Code civil. Ces informations présentes dans le Livre foncier ou ses annexes sont d'une part, les données de nature patrimoniale et d'autre part, les informations nominatives et données de nature extrapatrimoniale. Mais la finalité première de la publicité foncière est le droit d'accès aux informations<sup>6</sup>.

La publicité foncière désigne un ensemble de formalités imposées par le législateur aux titulaires de droits immobiliers dans un but de protection et d'information. Elle assure des fonctions fiscales mais aussi une mission civile qui consiste à « *rendre les droits réels opposables aux tiers, régler les conflits de droits sur un bien déterminé et informer les tiers sur la consistance des biens et des droits réels. [Elle] a pour objet de diffuser l'information sur le patrimoine immobilier des personnes physiques et morales, et sur les servitudes et les charges qui les grèvent.* »<sup>7</sup>

La publicité foncière dans son rôle de protection vise à assurer une information tant du point de vue de la vente d'immeuble (vérification de la réelle propriété et de l'absence d'hypothèque) que du point de vue de la constitution d'hypothèque (rang du créancier). Ainsi la publicité foncière dans ces deux cas cherche à protéger l'acquéreur et le créancier hypothécaire. La publicité foncière dans son rôle d'information vise à fournir les éléments nécessaires au bon déroulement des ventes.

Ce double rôle précisé, il faut donc constater que le droit d'accès aux informations constitue donc la finalité de la publicité. En effet, quelle peut être l'opposabilité d'un droit de propriété transféré et publié s'il n'est pas accessible et ne peut produire tous les effets de droit voulus par les parties ? Dès lors, il faut permettre l'accès le plus large aux informations. Cet accès aux informations du Livre foncier est libre, s'il existe « un intérêt légitime » aux termes des décrets d'application de la loi civile du 1<sup>er</sup> juin 1924. Or ni la loi ni la jurisprudence n'ont défini cette notion et sa légitimité. Cependant depuis 1925, il n'y a jamais eu de contentieux à cet égard. La pratique a montré que les bureaux fonciers ont exercé un contrôle sur certaines consultations qui visaient à exploiter

<sup>6</sup> Annexe 1 définition des différents types de données.

<sup>7</sup> JL Vallens, *op. Cit.*, n° 24, p.375.

commerciallement les données recueillies. Ce contrôle permet une application efficace et équitable de l'accès aux données et constitue un instrument de protection des données et des informations sensibles. Ainsi on peut estimer que l'accès était suffisamment contrôlé. Cependant la numérisation du Livre foncier entraîne des conséquences propres à remettre en cause cet accès surveillé.

L'informatisation du Livre foncier va entraîner un risque plus important d'atteinte aux droits de la personnalité dont le droit au respect de la vie privée. Mais l'informatisation permet surtout une plus grande diffusion de la publicité foncière en donnant un accès élargi et moins onéreux. Le droit à l'information doit donc primer sur celui de la protection de la vie privée pour assurer les missions de la publicité foncière tout en respectant les données sensibles ou personnelles des titulaires au regard de la loi Informatique et Libertés.

## **B. Les droits de nature patrimoniale face au droit au respect de la vie privée**

Le droit d'accès aux informations, finalité de la publicité foncière, s'oppose aux droits de la personnalité et c'est pour cette raison que le fichier contenant ces informations nominatives et données de nature extrapatrimoniale, ainsi que ces droits de nature patrimoniale, sont soumis au respect de la loi Informatique et Liberté.

Traditionnellement, le patrimoine<sup>8</sup> constitue un élément de la vie privée des personnes physiques car il est une émanation de la personnalité. Le Livre foncier contient principalement des données de nature patrimoniale (identification des biens, droits réels inscrits sur les immeubles, privilèges et hypothèques, mention de l'exécution ou de l'administration forcée...). Il faut noter la différence entre la notion de patrimoine et celle de domicile. En effet, le domicile est protégé contre les atteintes illégitimes de l'autorité publique. Le patrimoine, au contraire, nécessite une protection en dehors de la protection du domicile. Mais bien souvent, patrimoine et domicile se confondent et, dès lors, « *la diffusion non contrôlée d'informations sur les biens par la communication du domicile peut porter atteinte à la vie privée* »<sup>9</sup>.

La loi n° 79-18 du 3 janvier 1979, par exemple, protège « *les informations mettant en cause la vie privée* » pour « *les dossiers fiscaux et domaniaux contenant des éléments concernant le patrimoine des personnes physiques ou d'autres informations relatives à la vie privée* ». Ainsi le patrimoine est inclus dans la notion de vie privée, protégée par l'article 9 du Code civil.

La jurisprudence semblait inclure le patrimoine dans la protection de la vie privée.<sup>10</sup> Cependant, ce particularisme a été remis en cause sous certaines conditions. La Première chambre civile de la Cour de cassation<sup>11</sup>, concernant la diffusion par voie de presse d'informations d'ordre purement patrimonial d'une personnalité, a exclu le patrimoine du droit au respect de la vie privée lorsque

---

<sup>8</sup> Définition du Professeur Pierre Kayser du patrimoine, entendu au sens économique du mot, c'est-à-dire les biens et les dettes, les revenus des biens et les intérêts des dettes.

<sup>9</sup> JL Vallens, *op. Cit.*, n° 24, p.378.

<sup>10</sup> TGI Marseille, 29 septembre 1982, Pucciarelli c/ Rignetti, D. 1984, J. 64, note approbative Lindon.

<sup>11</sup> Cass. Civ. 1<sup>re</sup>, 28 mai 1991, JCP 1992, II, n° 21845, obs. Ringel.

sa divulgation ne s'accompagne pas « *d'allusions à la vie et à la personnalité de l'intéressé.* » Ainsi le patrimoine n'est plus un élément déterminant de la vie privée et il semble que le droit à l'information ait un caractère supérieur au droit au respect de la vie privée. Malgré cela, le Professeur Kayser remet en cause la portée de cet arrêt en ce sens qu'il vise un homme politique et qu'il peut exister des raisons pour cette catégorie de personnes d'exclure le patrimoine de la protection de la vie privée. La loi oblige dans certains cas la diffusion et la déclaration de la situation patrimoniale des candidats à la Présidence de la République<sup>12</sup>.

Les droits de nature patrimoniale, tels que le patrimoine et toutes les informations cadastrales, ne semblent pas être inclus dans les droits de la personnalité et notamment du droit au respect de la vie privée. Le Livre foncier contient aussi des informations nominatives et des données de nature extrapatrimoniale, auxquelles il peut être porté atteinte. Il faut apprécier leur nature pour déterminer si elles relèvent du régime de l'article 9 du Code civil.

A côté des droits de nature patrimoniale, figurent des informations nominatives c'est-à-dire, au sens de la loi du 6 janvier 1978, des indications permettant l'identification des personnes physiques auxquelles elles s'appliquent. Ces informations peuvent porter atteinte au respect de la vie privée de leur titulaire. C'est pourquoi l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 4 mars 2002 modifiant l'article 37 de la loi du 19 juin 1924 distingue entre les données essentielles d'accès libre et les données sensibles ou non essentielles qui sont d'accès limité. En effet, « *les données essentielles, au sens de la publicité foncière, sont les nom et prénoms du titulaire de droits, sa dénomination s'il s'agit d'une personne morale, l'identification cadastrale de l'immeuble ainsi que la nature des droits, des servitudes, des sûretés et des charges relatifs à celui-ci* ».

Cette distinction tient aussi compte de la directive 95/46/CE du 24 octobre 1995 sur la protection des personnes physiques à l'égard des traitements des données qui reconnaît les données personnelles (art. 2), ainsi que de la loi Informatique et Liberté du 6 janvier 1978 qui reconnaît les données nominatives (art. 4). Or les données essentielles reconnues par la loi du 4 mars 2002 ne sont pas des données sensibles puisqu'elles ne concernent ni le numéro de sécurité sociale (art. 18 loi de 1978), ni les condamnations pénales (art.30), ni les origines raciales, les opinions politiques, religieuses ou syndicales (art.31).

Le régime actuel de l'accès libre et gratuit porte atteinte à la vie privée. L'accès est fondé sur l'intérêt légitime du consultant et toute personne peut obtenir copie des informations contenues dans le Livre foncier. Or des données de nature extrapatrimoniale ou des données personnelles, présentes dans certaines annexes, sont librement accessibles d'une part, mais relèvent, d'autre part, de la vie privée des titulaires de droits conformément à l'article 9 du Code civil. C'est un cas limite de la publicité foncière concernant la diffusion d'éléments non patrimoniaux qui peuvent porter atteinte à la vie privée. Or, les atteintes existantes ne doivent pas être aggravées ou renforcées par l'informatisation.

On peut conclure que la diffusion des différents droits et informations contenus dans le Livre foncier peut porter atteinte aux droits de la personnalité et plus particulièrement au droit au

---

<sup>12</sup> Loi organique n° 88-226 du 11 mars 1988.

respect à la vie privée. L'action de l'informatisation se révélera être une source de protection accrue des droits de la personnalité. Le droit d'accès aux informations légalement organisé semble supérieur aux droits de la personnalité, qui sont tout de même protégés. Il faut noter que les données personnelles contenues dans le Livre foncier entrent dans le champ d'application de la loi de 1978 qui exige la présence de données personnelles soumises à un traitement automatique.



## II. Les conditions d'accès au Livre foncier : la conciliation des droits en présence

Internet est un média transnational qui permet de diffuser et d'accéder plus facilement et rapidement à des informations. Or, l'informatisation du Livre foncier doit être guidée par l'assurance d'une sécurité accrue des informations contenues sous peine d'entraîner une atteinte aux droits de la personnalité et du droit au respect de la vie privée. Pour répondre à ces exigences de sécurité, la question de la limitation des accès aux données en fonction de la qualité du consultant s'est posée. La doctrine se partageant entre deux conceptions opposées : libre accès ou accès limité.<sup>13</sup> La loi du 4 mars 2002 a tranché dans le second sens sur le fondement du principe d'égalité. Les conditions légales d'accès distinguent les consultants en fonction des données consultées (A) qui sont protégées par des solutions techniques adéquates soumises au contrôle de la CNIL (B).

### A. Les conditions légales d'accès

La loi distingue entre l'accès libre et gratuit à la publicité foncière et l'accès restreint et payant à la publicité foncière.

La consultation du Livre foncier sur place ou à distance est libre et gratuite pour toute personne, particuliers, professionnels ou administrations publiques, lorsque celle-ci porte sur les données essentielles au sens du droit de la publicité foncière (art. 37-I et IV). Ces informations minimales ne portent pas, comme nous l'avons vu, atteinte à la vie privée. Les données, limitativement énumérées par la loi de 2002, incluent les nom et prénoms du titulaire de droits, sa dénomination s'il s'agit d'une personne morale, l'identification cadastrale de l'immeuble, ainsi que la nature des droits, des servitudes, des sûretés et des charges relatives à celui-ci. Le terme « nature » vise le fait que les données essentielles de l'immeuble s'identifient à la nature des droits inscrits au Livre foncier (propriété, superficie, ...), à la nature des servitudes (passage, non-constructibilité, ...), à la nature des sûretés et à la nature des charges grevant le bien. Cette publicité foncière vise toutes les personnes et remplit pleinement sa fonction fiscale mais aussi sa mission civile<sup>14</sup>.

L'accès légal à la publicité foncière de tous sur une partie seulement des éléments de la publicité foncière peut porter atteinte au principe constitutionnel d'égalité. Le conseil constitutionnel reconnaît que « *le législateur règle de façon différente des situations différentes* » et qu'il peut déroger au principe d'égalité « *pour des raisons d'intérêt général pourvu que, dans l'un et l'autre cas, la différenciation opérée soit en rapport avec la loi qui l'établit.* »

Or précisément, la loi de 1924, modifiée par la loi de 2002, vise à protéger la vie privée des titulaires de biens dans un but d'intérêt général justifiant une différenciation d'accès en fonction des consultants, du type d'informations accessibles et du but de la consultation. La loi déroge uniquement sur les informations accessibles, elle reconnaît un égal accès à tous dans la mesure où

---

<sup>13</sup> en faveur d'un droit d'accès limité : JL Vallens, *op. Cit.*, n° 24 et en faveur d'un large droit d'accès : Koenig, *Le droit d'accès au Livre foncier informatisé*, Rev. Dr. Local 2000, n° 29.

<sup>14</sup> Sur l'informatisation du Livre foncier, V. Sander, in J.-Cl. Alsace-Moselle, Fasc. 445.

les informations accessibles sont limitées pour ne pas porter atteinte aux droits de la personnalité et plus particulièrement au droit au respect de la vie privée.

La loi met en place un accès payant à l'ensemble des données et limité à certains consultants énumérés par la loi.

La consultation sur place ou à distance des données non essentielles au sens du droit de la publicité foncière sont les informations intéressant la vie privée. C'est-à-dire l'âge et l'adresse des titulaires du droit, le montant d'un prêt, le détail des hypothèques, le régime matrimonial, le jugement de divorce, etc., ainsi que les données essentielles. Cet accès à l'ensemble des données de publicité foncière (données essentielles et données non essentielles) détenues par un bureau foncier est réservé à des catégories déterminées de consultants et sous certaines conditions.

En vue de respecter la vie privée et justifiant ainsi d'une dérogation au principe d'égalité, la loi autorise seulement certains consultants. Ce sont d'abord les personnes publiques aux termes de l'article 37-II<sup>15</sup> de la loi civile de 1924 : les services administratifs de l'Etat, les collectivités territoriales et leurs établissements publics, en sont exclus les services de l'Etat de nature industrielle et commerciale. Leur accès ne peut être mis en œuvre que dans le cadre de l'exercice de leurs compétences. Et tous les agents de ces services administratifs doivent avoir une habilitation pour accéder aux informations.

Puis sont énumérés, les notaires, les avocats et les huissiers. Ces professionnels doivent également effectuer la consultation dans le cadre de l'exercice de leur mandat légal.

Enfin toutes les autres personnes (particuliers, les agents immobiliers, les banques, les géomètres-expert fonciers) ont accès aux données non essentielles à condition de justifier d'un titre exécutoire, d'une autorisation judiciaire ou d'une autorisation du titulaire du droit de propriété au sens de l'article 543 du Code civil, c'est-à-dire du propriétaire stricto sensu, du propriétaire indivis, du copropriétaire ou du nu-propriétaire. C'est une des grandes nouveautés du Livre foncier informatisé avec l'accès payant. En effet, traditionnellement, l'accès était réservé à certains professionnels, or en permettant un accès plus large à d'autres professionnels sous certaines conditions, la publicité foncière va gagner en efficacité et en simplicité.

Cependant, l'accès aux données non essentielles est soumis au paiement d'une redevance. Le décret d'application de la loi va déterminer les professionnels habilités et les conditions d'accès. Il est a priori prévu « *de réglementer cet accès par une identification des consultants, le paiement d'une redevance (également prévue par la loi nouvelle), la signature d'une charte de consultation, et le contrôle de la délivrance des codes d'accès par l'établissement public qui assurera le*

---

<sup>15</sup> « *Les agents spécialement habilités des services administratifs de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs établissements publics de coopération, pour l'exercice de leurs compétences, les notaires, les avocats, les huissiers de justice, dans l'exercice d'un mandat légal, ont accès sur place ou à distance à l'ensemble des données de publicité foncière détenues par un bureau foncier. En outre, toute personne peut accéder sur place ou à distance à l'ensemble des données relatives à un bien, en justifiant d'une autorisation du titulaire du droit de propriété au sens de l'article 543 du code civil, d'un titre exécutoire ou d'une autorisation judiciaire.* »

*contrôle de l'exploitation de la sécurité du système. Il n'est pas encore déterminé si l'autorisation sera donnée par le juge du Livre foncier de façon ponctuelle ou de façon durable.<sup>16</sup> »*

Des solutions techniques ont été retenues afin d'assurer une protection accrue des données contenues et accessibles par voie informatique.

## **B. Les solutions techniques retenues soumises au contrôle de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés**

L'accès est assuré par la mise en place de nouveaux critères et par des mesures techniques adaptées à l'informatisation.

Dès que le Livre foncier sera informatisé, l'accès à la publicité foncière pourra se faire de deux façons. D'une part, l'accès classique dans les bureaux fonciers. Il faut toujours justifier d'un intérêt légitime pour accéder aux informations. Traditionnellement, ce critère permet de limiter et d'éconduire certains consultants dont on peut estimer qu'ils exploiteront commercialement les données. Cependant, il n'y a ni définition ni contentieux et cette notion ne soulevait pas de difficultés en pratique. D'une manière générale, le constat a été fait qu'en pratique l'accès au Livre foncier est très rarement refusé.

La modification de l'accès aux données pose la question de l'adéquation du critère de l'intérêt légitime, qui permet en pratique d'accéder et de consulter toutes les données, aux nouveaux modes de consultation. Il semble que ce critère se surajoute aux nouveaux critères et permet de constituer le lien effectif entre la consultation classique et la consultation par voie informatique.

La consultation par voie informatique constitue le nouvel accès à la publicité foncière : le réseau est conditionné par des login et mots de passe. En ce qui concerne les accès (login, mot de passe), les spécifications techniques détaillées en cours de rédaction préciseront les modalités. La signature électronique avancée, dont la société IBM a élaboré un outil adapté aux exigences de durée requises (trente ans) concernera principalement la signature des requêtes transmises par voie électronique et les décisions d'inscription d'un droit, prises par le juge du Livre foncier.<sup>17</sup>

Le contrôle des accès est double (a priori et a posteriori) et se fera en deux temps. D'une part, le consultant devra obtenir, pour accéder aux données non essentielles, une des autorisations légalement énumérées et d'autre part, le consultant, pour accéder aux informations à distance par voie informatique, devra obtenir un login et un mot de passe. Il se pose le problème de la durée, il faudrait que l'accès soit valable pour une durée déterminée ou pour une consultation particulière et non pas pour une durée indéterminée.

L'architecture technique consiste dans la mise en œuvre d'un sous-système d'échanges avec l'extérieur, séparant Internet du réseau AMALFI (cf. annexe 1). L'architecture mise en place est

---

<sup>16</sup> JL Vallens.

<sup>17</sup> <<http://www-5.ibm.com/ch/think/fr/inhalt4.shtml>> ; <<http://www.gilfam.fr/rubrique/lettres/9.pdf>>.

fondée sur un site central auquel est adossé un système de secours. Le site central contient une base de données, un gestionnaire de documents, ainsi que des dispositifs permettant d'assurer sa sécurité, son contrôle, son fonctionnement quotidien (exploitation) et sa pérennité (sauvegarde). Le réseau principal est le réseau AMALFI qui relie les bureaux fonciers et les acteurs utilisant le télétravail. AMALFI est connecté à l'Internet par un serveur. L'accès à distance par voie informatique pour tous aux données essentielles est fait classiquement par un navigateur web.

La normalisation des requêtes constituera également un outil de contrôle puisque, lors du traitement d'une requête, les agents du greffe contrôleront sa numérisation. De plus, le niveau de contrôle des demandes d'habilitation sera très élevé.

Les mesures techniques semblent donc à même de constituer une protection efficace des données personnelles contenues dans le Livre foncier informatisé.

En vue de respecter les obligations de protection des informations personnelles ou sensibles, le GILFAM a déclaré la constitution du fichier qui était mis en place dans le cadre de la numérisation et l'informatisation du Livre foncier<sup>18</sup>. La constitution d'un fichier automatisé entraîne des droits et obligations à la charge du responsable du fichier ainsi qu'à la charge des titulaires des droits. Le GILFAM a travaillé en collaboration avec la CNIL en vue de respecter les obligations légales et a obtenu l'autorisation de la CNIL.

Les droits des personnes inscrites sur un fichier sont les suivants : le droit à l'information préalable, le droit de communication des données, le droit d'accès direct et indirect, le droit de rectification, le droit d'opposition et le droit à l'oubli. La directive 95/46/CE<sup>19</sup> pose également le droit pour la personne fichée à être informée, le droit de connaître l'identité du responsable du traitement et la finalité du traitement (art. 10), le droit d'accès (art. 12) et un droit d'opposition le cas échéant (art. 14). De plus la directive pose les principes de confidentialité, de sécurité (art. 16) et de responsabilité (art. 23).

Le GILFAM, en tant responsable du fichier, doit assurer la sécurité optimale des informations, afin qu'aucun détournement ne puisse avoir lieu (art. 29), s'assurer que la collecte des informations n'est pas faite par tout moyen frauduleux, déloyal ou illicite et qu'elle s'accompagne d'une bonne information des personnes (art. 25), s'assurer que les informations à caractère sensible recueillies le sont conformément à la loi et que les informations sur les origines et sur les opinions ne peuvent être conservées (art. 31 et 33). Le GILFAM doit informer les personnes auprès desquelles sont recueillies les informations nominatives de l'existence d'un droit d'accès et de rectification (art. 27), de la possibilité d'obtenir communication des informations le concernant, sous réserve d'abus (art. 35) et de la possibilité de rectifier, compléter, clarifier, mettre à jour ou d'effacer les informations le concernant qui sont inexactes, incomplètes, équivoques, périmées (art. 36).

---

<sup>18</sup> Les fichiers du secteur public doivent être enregistrés et la CNIL doit donner son avis sur les créations de traitement du secteur public (art. 15 loi du 1978) qui ne semble pas avoir été refusé.

<sup>19</sup> directive 95/46/CE du 24 octobre 1995 sur la protection des personnes physiques à l'égard des traitements des données.

Ainsi l'article 8 de la loi de 2002 modifiant l'article 37-III de la loi civile du 1<sup>er</sup> juin 1924 institue un droit à l'information du titulaire des droits inscrits. « *Son effectivité résulte de l'obligation de porter toute inscription au Livre foncier à la connaissance des titulaires de droits concernés par la formalité avec indication de leurs droits d'accès et de rectification et cette obligation s'impose aussi au profit du propriétaire de l'immeuble au cas où une inscription hypothécaire viendrait à grever son bien.*<sup>20</sup> » De plus, cette effectivité procède de la possibilité pour toute personne d'obtenir communication des informations concernant ses biens et ses droits, pour les données essentielles ou non, et d'exiger la rectification, la modification ou la suppression d'une information inexacte, incomplète ou périmée sous réserve des droits des tiers (al. 2 de l'article 37-III) et sous le contrôle du juge du Livre foncier.

La loi du 4 mars 2002 a réussi à concilier les droits en présence aux finalités opposées en mettant en place les nouvelles modalités d'accès décrites précédemment et respectent ainsi les obligations légales.

---

<sup>20</sup> Sur l'informatisation du Livre foncier, V. Sander, in J.-Cl. Alsace-Moselle, Fasc. 445.

## Conclusion

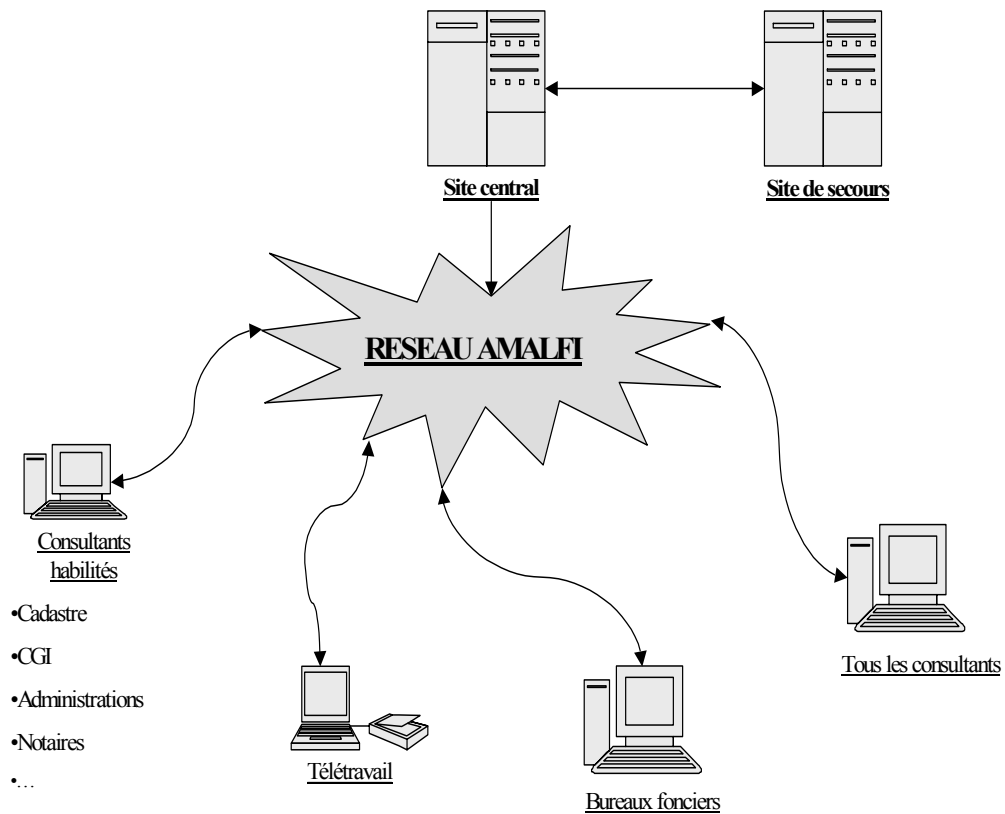
L'informatisation du Livre foncier constitue une double avancée au regard de la protection des données essentielles et non essentielles, et au regard de la facilité d'accès aux données. Un des traits saillants de cette réforme est de concilier le droit d'accès aux informations et les droits de la personnalité, dont le droit au respect de la vie privée.

Il faut pourtant attendre la mise en route effective du projet pour apprécier cette double avancée. En effet, beaucoup d'éléments techniques semblent pouvoir garantir une protection accrue des données ainsi qu'une plus grande diffusion, mais la pratique nous dira dans quelle mesure la protection est mieux assurée. L'attente du décret d'application de la loi reste actuelle, cependant, la numérisation du Livre Foncier se poursuit.

Le respect des exigences de la loi Informatique et Libertés semble aussi être une avancée importante au vu de la pratique antérieure. La CNIL, dans ses recommandations sur la publicité cadastrale, oblige à garantir un niveau élevé de protection des données personnelles. La loi du 4 mars 2002 assure cette protection et donne aux titulaires de droit inscrits sur le Livre foncier toutes les garanties nécessaires.

## Annexe

### Structure du réseau AMALFI



## Définition

**Données personnelles** : ce sont, au sens de la loi Informatique et Libertés, des données qui permettent d'identifier, directement ou indirectement, une personne physique.

**Données sensibles** : ce sont, au sens de la loi Informatique et Libertés, toutes les données nominatives qui, directement ou indirectement, font apparaître les origines raciales ou les opinions politiques, philosophiques ou religieuses ou les appartenances syndicales ou les mœurs des personnes.

**Données patrimoniales et données extrapatrimoniales** : « *Ce sont les données non patrimoniales qui participent à la vie des personnes. Les données patrimoniales sont : l'identification des biens, les droits réels principaux inscrits sur les immeubles, les privilèges et hypothèques, mention de l'exécution ou de l'administration forcée...* »<sup>21</sup>.

**Données essentielles et non essentielles** : ce distinguo n'est pas un concept de la loi Informatique et Libertés mais a été introduit par la loi du 4 mars 2002 qui dispose en son article 37-I que « *les données essentielles, au sens de la publicité foncière, sont les nom et prénoms du titulaire de droits, sa dénomination s'il s'agit d'une personne morale, l'identification cadastrale de l'immeuble ainsi que la nature des droits, des servitudes, des sûretés et des charges relatifs à celui-ci.* »

---

<sup>21</sup> L'informatisation du Livre foncier, V. Sander, in J.-Cl. Alsace-Moselle, Fasc. 445, n°56.



## Bibliographie

### **Ouvrages :**

Kaysers, La protection de la vie privée, Economica, 1995

### **Articles :**

Dalloz, 2000, n° 24, Jean-Luc Vallens, Publicité foncière et vie privée : les enjeux de l'informatisation

Paul Haegel, Le Livre foncier d'Alsace et de Moselle, Publication du GILFAM

Sur l'informatisation du Livre foncier, V. Sander, in J.-Cl. Alsace-Moselle, Fasc. 445

Koenig, Le droit d'accès au Livre foncier informatisé, Rev. Dr. Local 2000, n° 29

### **Textes de référence :**

Loi n° 2002-306 du 4 mars 2002 portant adaptation des règles en vigueur à l'informatisation du Livre foncier

Loi du 1er juin 1924 mettant en vigueur la législation civile française dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle

Loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés

Directive 95/46/CE du 24 octobre 1995 sur la protection des personnes physiques à l'égard des traitements des données

Loi organique n° 88-226 du 11 mars 1988

### **Jurisprudence :**

TGI Marseille, 29 septembre 1982, Pucciarelli c/ Rignetti, D. 1984, J. 64, note approbative Lindon

Cass. Civ. 1<sup>re</sup>, 28 mai 1991, JCP 1992, II, n° 21845, obs. Ringel

### **Sites web :**

<http://www.gilfam.fr>

## Remerciements

Je remercie Monsieur le Professeur Jean-Luc Vallens, directeur du GILFAM, qui m'a consacré beaucoup de temps pour répondre à mes questions.