



## Avis n° 38/2016 du 20 juillet 2016

**Objet :** avis relatif au projet d'arrêté royal portant règlement de la présentation de manière dématérialisée à la formalité de l'enregistrement de contrats de bail sous seing privé (CO-A-2016-048)

La Commission de la protection de la vie privée (ci-après "la Commission") ;

Vu la loi du 8 décembre 1992 *relative à la protection de la vie privée à l'égard des traitements de données à caractère personnel* (ci-après "la LVP"), en particulier l'article 29 ;

Vu la demande d'avis au nom du Ministre des Finances, reçue le 20 juin 2016 ;

Vu le rapport de Monsieur Frank De Smet ;

Émet, le 20 juillet 2016, l'avis suivant :

## I. REMARQUE PRÉALABLE

La Commission attire l'attention sur le fait qu'une nouvelle réglementation européenne relative à la protection des données à caractère personnel a été promulguée récemment : le Règlement général relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données et la Directive Police et Justice. Ces textes ont été publiés au journal officiel de l'Union européenne le 4 mai 2016<sup>[1]</sup>.

Le Règlement, couramment appelé GDPR (General Data Protection Regulation), est entré en vigueur vingt jours après sa publication, soit le 24 mai 2016, et est automatiquement applicable deux ans plus tard, soit le 25 mai 2018. La Directive Police et Justice doit être transposée dans la législation nationale au plus tard le 6 mai 2018.

Pour le Règlement, cela signifie que depuis le 24 mai 2016, pendant le délai d'exécution de deux ans, les États membres ont d'une part une obligation positive de prendre toutes les dispositions d'exécution nécessaires, et d'autre part aussi une obligation négative, appelée "devoir d'abstention". Cette dernière obligation implique l'interdiction de promulguer une législation nationale qui compromettrait gravement le résultat visé par le Règlement. Des principes similaires s'appliquent également pour la Directive.

Il est dès lors recommandé d'anticiper éventuellement dès à présent ces textes. Et c'est en premier lieu au(x) demandeur(s) de l'avis qu'il incombe d'en tenir compte dans ses (leurs) propositions ou projets. Dans le présent avis, la Commission a d'ores et déjà veillé, dans la mesure du possible et sous réserve d'éventuels points de vue complémentaires ultérieurs, au respect de l'obligation négative précitée.

---

<sup>[1]</sup> Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 *relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE* (règlement général sur la protection des données)

Directive (UE) 2016/680 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 *relative à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel par les autorités compétentes à des fins de prévention et de détection des infractions pénales, d'enquêtes et de poursuites en la matière ou d'exécution de sanctions pénales, et à la libre circulation de ces données et abrogeant la décision-cadre 2008/977/JAI du Conseil*

<http://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/?uri=OJ%3AL%3A2016%3A119%3ATOC>

<http://eur-lex.europa.eu/legal-content/NL/TXT/?uri=OJ:L:2016:119:TOC>

## II. OBJET DE LA DEMANDE

1. Le projet d'arrêté royal qui est soumis ici (ci-après le projet d'arrêté) vise, en application de l'article 2 , troisième<sup>1</sup> et quatrième<sup>2</sup> alinéas du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe (ci-après le C. enreg.), à déterminer le cadre réglementaire pour la présentation à l'enregistrement, de manière dématérialisée, de tous les contrats de bail sous seing privé<sup>3</sup> et des annexes légalement obligatoires qui sont présentées à l'enregistrement simultanément, ainsi que des états des lieux.
  
2. Le projet d'arrêté prévoit deux modes de présentation dématérialisée :
  - un, via l'interface web de MyRent, accessible à toute personne qui utilise cette application pour la présentation à l'enregistrement de manière dématérialisée d'un contrat de bail sous seing privé (utilisateur) ;
  - un, via un service web, pour les grands utilisateurs qui, via la conclusion d'un protocole avec le SPF Finances, ont obtenu le statut d'utilisateur enregistré. Le protocole en question contiendra les modalités relatives à l'échange de données via le service web (voir les articles 1<sup>er</sup>, 3<sup>o</sup> et 7 du projet d'arrêté).
  
3. Le projet d'arrêté définit également quelles métadonnées doivent être communiquées en même temps que les pièces présentées à l'enregistrement (article 6 du projet d'arrêté).
  
4. Le projet d'arrêté régit aussi le mode de communication de la relation de l'enregistrement en cas de présentation dématérialisée (article 7 du projet d'arrêté).

---

<sup>1</sup> L'article 2, troisième alinéa du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe dispose que "*Le Roi peut, pour les catégories qu'Il désigne, d'actes, d'écrits et de déclarations qui sont soumis à la formalité de l'enregistrement, déterminer qu'ils peuvent ou doivent être présentés à l'enregistrement en minute, expédition ou copie et de manière dématérialisée ou non.*"

<sup>2</sup> "*Le Roi peut déterminer que la présentation à l'enregistrement des actes ou de certaines catégories d'actes de manière dématérialisée, doit être accompagnée de métadonnées structurées relatives à l'acte*" (article 2, quatrième alinéa, du C. enreg.).

<sup>3</sup> L'application MyRent est actuellement déjà opérationnelle pour la présentation dématérialisée à l'enregistrement de contrats de bail sous seing privé concernant des biens immobiliers qui sont exclusivement destinés au logement. Le but est d'étendre MyRent à tous les types de contrats de bail.

### III. CONTRÔLE DES PRINCIPES DE LA LVP

#### Données à caractère personnel

5. Les actes qui sont présentés à l'enregistrement de manière dématérialisée contiennent des données à caractère personnel. Parmi les métadonnées qui doivent être communiquées avec les pièces présentées figurent également des données à caractère personnel. Cette présentation s'accompagne donc du traitement de données à caractère personnel auxquelles s'applique la LVP.

#### Responsable du traitement

6. Selon des précisions obtenues auprès du demandeur de l'avis, le SPF Finances est le responsable du traitement des données à caractère personnel. Le demandeur de l'avis renvoie à l'article 2 de la loi du 3 août 2012 *portant dispositions relatives aux traitements de données à caractère personnel réalisés par le Service public fédéral Finances dans le cadre de ses missions*.
7. Le responsable du traitement doit être explicitement repris dans le projet d'arrêté. Toute disposition légale prise par les pouvoirs publics en vue de réglementer un traitement de données à caractère personnel doit comprendre la désignation explicite du responsable du traitement envisagé par le texte légal. Ce dernier doit être clairement identifié, étant donné qu'il doit respecter les différentes obligations imposées par la LVP.

#### Finalité

8. L'introduction de la possibilité (pour le citoyen/l'utilisateur individuel) et de l'obligation (pour les grands bailleurs institutionnels (par ex. des agences immobilières sociales) et les intermédiaires organisés (par ex. l'Institut professionnel des Agents Immobiliers) qui ont conclu avec le SPF Finances un protocole d'accord) de présenter à l'enregistrement des contrats de bail par voie électronique vise une exécution plus efficace de la formalité de l'enregistrement et du prélèvement du droit d'enregistrement dû sur les contrats de bail présentés, ainsi qu'une communication rapide et efficace des informations relatives à l'enregistrement ou non d'un contrat de bail. Ces informations sont essentielles, tant pour le locataire que pour le bailleur, étant donné que l'enregistrement d'un contrat de bail a de très importantes conséquences en droit civil (voir l'article 1328 du C. civ., l'article 1743 du C. civ., l'article 3, § 5 de la Loi sur les baux à loyer et l'article 9, premier alinéa de la Loi sur les baux à loyer). Cela ressort de la lettre accompagnant la demande d'avis.

9. Le projet d'arrêté proprement dit énonce uniquement dans un considérant que ce nouveau mode de présentation vise une simplification administrative<sup>4</sup>.
10. La Commission estime approprié, à la lumière de l'article 4, § 1, 2° de la LVP, de reprendre dans ce considérant du projet d'arrêté la finalité plus détaillée exposée dans la lettre d'accompagnement.

### **Admissibilité**

11. Pour être admissible, un traitement de données doit trouver un fondement dans l'article 5 de la LVP. À cet égard, on peut faire référence à l'article 2, troisième alinéa du C. enreg.<sup>5</sup>.
12. Il s'agit donc ici d'un fondement du traitement qui peut se classer sous l'article 5, premier alinéa, c)<sup>6</sup> de la LVP. Les traitements de données qui résultent de la présentation dématérialisée d'actes sont donc admissibles.

### **Proportionnalité**

13. L'article 2, premier alinéa du projet d'arrêté définit de quels actes sous seing privé<sup>7</sup> et pièces il s'agit et l'article 6 du projet d'arrêté énumère les métadonnées devant accompagner l'envoi électronique des pièces<sup>8</sup>.

---

<sup>4</sup> « Considérant qu'en vue de la simplification administrative au bénéfice des citoyens, la possibilité a été réalisée de présenter à l'enregistrement de manière dématérialisée les contrats de bail sous seing privé concernant des immeubles situés en Belgique'.

<sup>5</sup> L'article 2, troisième alinéa du C. enreg. énonce que "Le Roi peut, pour les catégories qu'Il désigne, d'actes, d'écrits et de déclarations qui sont soumis à la formalité de l'enregistrement, déterminer qu'ils peuvent ou doivent être présentés à l'enregistrement en minute, expédition ou copie et de manière dématérialisée ou non."

<sup>6</sup> "c) lorsqu'il est nécessaire au respect d'une obligation à laquelle le responsable du traitement est soumis par ou en vertu d'une loi, d'un décret ou d'une ordonnance ;".

<sup>7</sup> Les actes sous seing privé contenant un contrat de bail, sous-bail ou cession de bail visés à l'article 19, alinéa 1, 3° du C. enreg., des annexes obligatoirement jointes et de l'état des lieux y afférent.

<sup>8</sup> "1° l'identité des parties contractantes,

à savoir :

a) pour une personne physique :

1) son nom ;

2) son premier prénom ;

3) son domicile ;

4) sa date et son lieu de naissance ;

b) (...);

2° l'adresse du bien loué ;

3° le type de la pièce envoyée électroniquement ;

14. Les métadonnées qui doivent être communiquées ne posent aucun problème à la lumière de l'article 4, § 1, 3° de la LVP. Les données qui doivent être communiquées assurent l'identification des parties contractantes et la description des principales caractéristiques du contrat de bail.
15. Pour le citoyen/l'utilisateur ordinaire, le système d'envoi électronique ne devient qu'une possibilité facultative. Le citoyen peut donc continuer à utiliser la manière traditionnelle, c'est-à-dire des contrats de bail présentés sur support papier.
16. Pour les grands bailleurs institutionnels (par ex. des agences immobilières sociales) et les intermédiaires organisés (par ex. l'Institut professionnel des Agents Immobiliers), le système d'envoi électronique deviendra obligatoire après une période transitoire<sup>9</sup>, à condition que ceux-ci aient conclu un protocole de collaboration avec le SPF Finances.

### **Gestion des utilisateurs et des accès et niveau de sécurité**

17. L'utilisateur doit s'authentifier via sa carte d'identité électronique ou un certificat de classe 3 reconnu par une autorité de certification pour accéder à l'application MyRent (article 4 du projet d'arrêté).
18. L'article 4 du projet d'arrêté évoque uniquement l'authentification d'un utilisateur. La Commission demande que "l'identification" soit également reprise explicitement à l'article 4 du projet d'arrêté. Le projet d'arrêté doit aussi mentionner qu'il faut vérifier si l'utilisateur a été autorisé à présenter un contrat de bail sous seing privé via MyRent (par ex. contrôler la majorité).
19. L'application a - selon les précisions obtenues auprès du demandeur d'avis - été conçue selon les normes ICT du SPF Finances. Le demandeur d'avis part du principe que ces normes offrent les garanties suffisantes au niveau de la sécurité, de l'intégrité de l'échange de données, de la confidentialité des données échangées et de la gestion des utilisateurs et des accès par les fonctionnaires du SPF Finances.

---

*4° la date du contrat de bail ;*

*5° la date de prise en cours du bail ;*

*6° la durée du bail ;*

*7° le montant du loyer et sa périodicité ;*

*8° le montant des charges et leur périodicité ;*

*9° la destination du bien loué".*

<sup>9</sup> À partir du premier jour du septième mois qui suit la date d'entrée en vigueur du protocole de collaboration avec le SPF Finances concernant l'envoi électronique de contrats de bail sous seing privé (voir article 2, deuxième alinéa du projet d'arrêté).

20. L'envoi, par voie électronique, fera disparaître au moins une partie du flux de données papier actuel. Cela peut être considéré comme une évolution favorable car ça peut permettre, en principe, une communication plus efficace et plus moderne entre les acteurs concernés, avec davantage de garanties notamment pour la confidentialité et l'intégrité des données et une gestion stricte des utilisateurs et des accès.
21. L'élaboration détaillée de ces garanties ne doit certes pas se faire dans le projet d'arrêté proprement dit mais les principes généraux doivent toutefois y être repris. La Commission constate que les grands utilisateurs peuvent obtenir le statut d'utilisateur enregistré en concluant un protocole de collaboration avec le SPF Finances qui contiendra les modalités relatives à l'échange de données via le service web. Dans ce cadre, il faut notamment aborder les prescriptions en matière de gestion des utilisateurs et des accès (identification, authentification et gestion des rôles de ses membres et/ou de ses collaborateurs) et d'intégrité et de confidentialité des données. La Commission prend également acte (voir l'article 7 du projet d'arrêté et selon les précisions du demandeur d'avis) du fait que l'utilisateur enregistré ne reçoit via le service web de MyRent que les relations d'enregistrements relatifs aux actes et pièces qu'il a lui-même présentés.
22. La Commission renvoie également dans ce cadre à ses "Mesures de référence en matière de sécurité applicables à tout traitement de données à caractère personnel"<sup>10</sup>. La Commission renvoie aussi notamment à ses avis n° 10/2013 du 28 mars 2013 et n° 58/2015 du 16 décembre 2015 dans lesquels elle suggérait des techniques de sécurité appropriées, respectivement pour le système électronique de saisie-arrêt simplifiée entre tiers et pour l'utilisation du système e-Deposit. Les techniques de sécurité dont il est question pourraient également, par analogie et si d'application, convenir pour le système électronique de présentation à l'enregistrement visé par le projet d'arrêté.

## Divers

23. Le projet d'arrêté n'entend pas régler le délai de conservation des données enregistrées et des contrats de bail, qui est de 50 ans. Pendant ce délai de 50 ans, les contrats de bail (et les registres) ont une utilité administrative, notamment pour la communication d'informations (article 236 du C. enreg.). Cette utilité vaut aussi bien pour les contrats de bail en format papier ou électronique.

---

<sup>10</sup>

[http://www.privacycommission.be/sites/privacycommission/files/documents/mesures\\_de\\_reference\\_en\\_matiere\\_de\\_securite\\_applicables\\_a\\_tout\\_traitement\\_de\\_donnees\\_a\\_caractere\\_personnel\\_0.pdf](http://www.privacycommission.be/sites/privacycommission/files/documents/mesures_de_reference_en_matiere_de_securite_applicables_a_tout_traitement_de_donnees_a_caractere_personnel_0.pdf)

24. L'article 8 du projet d'arrêté prévoit que : "*Si une pièce visée à l'article 2, alinéa 2, ne peut pas être envoyée électroniquement en raison d'un cas de force majeure ou d'un dysfonctionnement technique, la formalité de l'enregistrement est exécutée sur présentation d'un exemplaire papier de la pièce*".
25. La Commission se demande si dans cet article, il ne faut pas faire référence aux pièces visées à l'article 2, **premier alinéa** du projet d'arrêté.

**PAR CES MOTIFS,  
la Commission**

émet un **avis favorable** à condition qu'il soit tenu compte des remarques formulées aux points 7, 10, 18, 21 et 22 et attire l'attention sur le point 25.

L'Administrateur f.f.,

Le Président,

(sé) An Machtens

(sé) Willem Debeuckelaere