

**Avis n° 33/2020 du 24 avril 2020****Objet : Avant-projet de loi portant poursuite de la modernisation de l'enregistrement des baux (CO-A-2020-026)**

L'Autorité de protection des données (ci-après "l'Autorité") ;

Vu la loi du 3 décembre 2017 *portant création de l'Autorité de protection des données*, en particulier les articles 23 et 26 (ci-après "la LCA") ;

Vu le 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, ci-après "le RGPD") ;

Vu la loi du 30 juillet 2018 *relative à la protection des personnes physiques à l'égard des traitements de données à caractère personnel* (ci-après "la LTD") ;

Vu la demande d'avis du Ministre des Finances, chargé de la Lutte contre la fraude fiscale et Ministre de la Coopération au développement, reçue le 11 mars 2020 ;

Vu le rapport de Madame Alexandra Jaspar, Directrice du Centre de Connaissances de l'Autorité de protection des données ;

Émet, le 24 avril 2020, l'avis suivant :

## I. OBJET DE LA DEMANDE D'AVIS

1. Le 11 mars 2020, le Ministre des Finances, chargé de la Lutte contre la fraude fiscale et Ministre de la Coopération au développement, ci-après le demandeur, a sollicité l'avis de l'Autorité au sujet d'un avant-projet de loi *portant poursuite de la modernisation de l'enregistrement des baux* (ci-après "le Projet").
2. Le Projet s'inscrit dans le contexte de l'enregistrement obligatoire des baux auprès du Service public fédéral Finances<sup>1</sup>. Il insère notamment un nouvel article 2<sup>quater</sup> dans le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe. Cet article reprend dans les grandes lignes le contenu de l'actuel article 5 de ce Code<sup>2</sup> (qui est abrogé), à la seule différence fondamentale que le nouvel article de loi prévoit expressément que l'on puisse demander aux parties de mentionner leur numéro de Registre national dans le formulaire qu'ils doivent envoyer au centre de scanning, accompagné du bail<sup>3</sup> papier à enregistrer.
3. Le texte actuel de l'article 5 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe prescrit déjà que les baux papier et les contrats de sous-bail ou de cession de bail ainsi que leurs annexes ne doivent plus être présentés au bureau compétent pour l'enregistrement mais qu'une copie de l'acte et des annexes doit être envoyée à une adresse déterminée par le Roi ou doit être déposée dans une boîte aux lettres déterminée par le Roi. Le règlement existant exige en outre que les documents à enregistrer soient soumis conjointement avec un formulaire dont le Roi établit le modèle. En cas d'un tel mode de présentation, une identification la plus sûre possible des parties - dont aucune ne sera présente au moment de l'enregistrement - est essentielle pour pouvoir retrouver l'acte dans la documentation du SPF Finances et garantir l'exacte mise à disposition de celle-ci aux parties via MyMinfin.

---

<sup>1</sup> En vertu de l'article 19, 3<sup>o</sup> du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, il convient d'enregistrer, dans les délais fixés par l'article 32 de ce code :

- a) Les actes portant bail, sous-bail ou cession de bail d'immeubles ou de parties d'immeubles situés en Belgique, affectés exclusivement au logement d'une famille ou d'une personne seule.
- b) Les actes, autres que ceux visés sous a), portant bail, sous-bail ou cession de bail d'immeubles ou de parties d'immeubles situés en Belgique.

<sup>2</sup> Il ne s'agit toutefois pas d'une transposition littérale du texte existant. Dans la note au Conseil des ministres relative au Projet, on peut lire ce qui suit : *"Non seulement le texte a été dépouillé des éléments superflus, mais il contient surtout comme élément nouveau la possibilité, mentionnée de manière claire, de réclamer l'indication du numéro de Registre national dans le cadre du traitement administratif des baux papier (...)."* [Traduction libre effectuée par le Secrétariat de l'Autorité de protection des données, en l'absence de traduction officielle].

<sup>3</sup> Pour les baux présentés de manière électronique, on trouve déjà un fondement juridique pour la réclamation du numéro de Registre national à l'article 2 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.

4. Le numéro de Registre national des parties aux contrats précités constitue, d'après le demandeur, un instrument approprié pour les identifier de manière unique. Le Projet vise à créer la base légale autorisant l'utilisation de ce numéro. En vertu du Projet, les parties au bail peuvent en effet être obligées de compléter leur numéro de Registre national sur le formulaire visé au point 3.

## **II. EXAMEN DE LA DEMANDE D'AVIS**

### **1. Remarque générale**

5. Le Projet prévoit d'apporter plusieurs modifications à un instrument juridique existant, à savoir le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe. Il est clair que l'Autorité n'analysera pas la conformité de cet instrument existant avec le RGPD dans le cadre du présent avis. La portée du présent avis se limite donc strictement à l'appréciation du Projet.

### **2. Utilisation du numéro de Registre national**

6. L'utilisation du numéro de Registre national doit se limiter aux cas dans lesquels cela est strictement nécessaire et proportionnel, étant donné que cette utilisation engendre certains risques.
7. Le demandeur motive l'utilisation du numéro de Registre national comme suit : *"Afin de pouvoir retrouver le bail enregistré dans la documentation de l'administration et de le mettre ensuite à la disposition de chaque partie dans MyMinfin, il est indispensable que l'administration puisse demander à ces parties d'indiquer leur numéro de Registre national dans le cadre de la présentation du bail pour enregistrement".* [Traduction libre effectuée par le Secrétariat de l'Autorité de protection des données, en l'absence de traduction officielle].
8. L'Autorité prend acte de cette motivation. Elle demande de la compléter en se référant à la finalité générale de l'enregistrement des contrats en question, à savoir permettre une juste perception d'impôts<sup>4</sup>. L'enregistrement donne en effet lieu à la perception du droit d'enregistrement et il est évidemment important que ce droit soit perçu auprès du bon contribuable et que le SPF Finances documente aussi correctement qui a payé ce droit d'enregistrement.

---

<sup>4</sup> Voir les points 14-15 de l'avis n° 155/2019.

**PAR CES MOTIFS,**

**l'Autorité**

- estime que dans la motivation de l'utilisation du numéro de Registre national, on peut également se référer à la finalité générale de l'enregistrement des contrats en question ;
- constate pour le reste que le Projet ne donne lieu à aucune remarque particulière.

(sé) Alexandra Jaspar  
Directrice du Centre de Connaissances