



Autorité de protection des données  
Gegevensbeschermingsautoriteit

**Avis n° 92/2021 du 14 juin 2021**

**Objet : avis concernant :**

- 1. un projet d'arrêté royal portant modification de l'arrêté royal du 18 novembre 2013 complétant les règles d'identification des biens dans un acte ou document sujet à la publicité hypothécaire, et organisant le dépôt préalable d'un plan à l'Administration générale de la Documentation patrimoniale et la délivrance par celle-ci d'un nouvel identifiant et de l'arrêté royal du 30 juillet 2018 relatif à la constitution et la mise à jour de la documentation cadastrale et fixant les modalités pour la délivrance des extraits cadastraux ;**
- 2. un projet d'arrêté ministériel portant modification de l'arrêté ministériel du 18 novembre 2013 portant exécution de l'article 5 de l'arrêté royal du 18 novembre 2013 complétant les règles d'identification des immeubles dans un acte ou document sujet à la publicité hypothécaire, et organisant le dépôt préalable d'un plan à l'Administration générale de la Documentation patrimoniale et la délivrance par celle-ci d'un nouvel identifiant (CO-A-2021-105)**

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 de Monsieur Vincent Van Peteghem, Vice-premier Ministre et Ministre des Finances, chargé de la Coordination de la lutte contre la fraude, reçue le 12/05/2021 ;

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

Émet, le 14 juin 2021, l'avis suivant :

## I. OBJET ET CONTEXTE DE LA DEMANDE

1. L'article 518 de (l'ancien) *Code civil* définissait les immeubles par leur nature comme étant des *fonds de terre et des bâtiments*. La loi du 4 février 2020 *portant le livre 3 "Les biens" du Code civil* a modifié cette définition. Désormais, "**Sont immeubles par leur nature, les fonds de terre et les divers volumes les composant, déterminés en trois dimensions**" (nouvel article 3.47 du livre 3 du *Code civil*). Les volumes composant un terrain peuvent faire l'objet de droits réels immobiliers comme par exemple le droit de superficie.

2. La modification de la définition des immeubles par leur nature a dès lors un impact sur les documents cadastraux que l'Administration générale de la Documentation patrimoniale doit tenir à jour en vertu de l'article 504 du CIR. Cela signifie que les arrêtés royaux qui, en application de l'article 504 du CIR, définissent les règles de conservation et de tenue à jour des documents cadastraux doivent être adaptés à cette nouvelle situation. Ceci fait l'objet du projet d'arrêté royal *portant modification de l'arrêté royal du 18 novembre 2013 complétant les règles d'identification des biens dans un acte ou document sujet à la publicité hypothécaire, et organisant le dépôt préalable d'un plan à l'Administration générale de la Documentation patrimoniale et la délivrance par celle-ci d'un nouvel identifiant et de l'arrêté royal du 30 juillet 2018 relatif à la constitution et la mise à jour de la documentation cadastrale et fixant les modalités pour la délivrance des extraits cadastraux*, ci-après le projet d'AR. Les adaptations de l'arrêté royal du 18 novembre 2013 requièrent également des adaptations de l'arrêté ministériel du 18 novembre 2013. Celles-ci sont reprises dans le projet d'arrêté ministériel *portant modification de l'arrêté ministériel du 18 novembre 2013 portant exécution de l'article 5 de l'arrêté royal du 18 novembre 2013 complétant les règles d'identification des immeubles dans un acte ou document sujet à la publicité hypothécaire, et organisant le dépôt préalable d'un plan à l'Administration générale de la Documentation patrimoniale et la délivrance par celle-ci d'un nouvel identifiant*, ci-après le projet d'AM.

3. L'Autorité attire l'attention sur le fait que son prédécesseur en droit, la Commission de la protection de la vie privée, a émis l'avis n° 29/2018 le 21 mars 2018 concernant l'arrêté royal du

30 juillet 2018. Cet avis a été rendu sous toutes réserves<sup>1</sup>, dans l'attente de la clarification quant à la base légale et au cadre dans lequel s'effectuera le traitement des données à caractère personnel incluses dans la Documentation patrimoniale dans le Code de la Documentation patrimoniale annoncé. Selon les informations fournies par l'auteur des projets, un premier projet consolidé de ce code est attendu pour la fin 2021. Par conséquent, l'Autorité rend le présent avis sous les mêmes réserves que son prédécesseur en droit.

4. L'avis est demandé en urgence car la loi du 4 février 2020 entre en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2021. Pour cette date, le Service public fédéral Finances doit avoir adapté son cadre réglementaire à la nouvelle définition juridique des immeubles par leur nature. L'Autorité examinera d'abord les modifications envisagées dans l'arrêté royal du 30 juillet 2018, ensuite celles dans l'arrêté royal du 18 novembre 2013 et enfin celles dans l'arrêté ministériel du 18 novembre 2013. Vu le délai limité, l'Autorité limite son examen aux nouveaux éléments que le projet d'AR et le projet d'AM instaurent concernant le concept de volume dans la définition des immeubles par leur nature et elle n'examine pas plus en détail les autres dispositions.

## **II. EXAMEN DE LA DEMANDE**

5. L'Autorité constate que l'impact de la nouvelle définition des immeubles par leur nature est relativement limité au niveau du traitement de données à caractère personnel. Bon nombre des adaptations apportées tant par le projet d'AR que par le projet d'AM sont des adaptations purement terminologiques, juridico-techniques et/ou des reformulations du texte existant.

### **Section 1<sup>ère</sup>. L'arrêté royal du 30 juillet 2018<sup>2</sup> (ci-après l'AR 2018)**

6. L'article 9 du projet d'AR a un lien avec la nouvelle définition des immeubles par leur nature et plus particulièrement l'aspect "volume". Cet article insère deux nouvelles définitions dans l'article 2 de l'AR 2018, à savoir le "volume cadastral" et la "partie de volume cadastral". À la suite du nouveau regard sur les immeubles par leur nature, le propriétaire d'une parcelle de terrain peut par exemple créer un volume à partir de 10 mètres jusqu'à 30 mètres au-dessus du fonds de terre. Il peut mettre ce volume à disposition d'un tiers sous la forme d'un droit réel.

7. Pour autant que l'Autorité puisse en juger, ces deux nouvelles définitions, combinées aux autres dispositions de l'AR 2018, ne conduisent pas au traitement d'une nouvelle catégorie de données à caractère personnel. Seules les données d'identification, mentionnées à l'article 11, premier alinéa,

---

<sup>1</sup> Voir le point 7 de cet avis.

<sup>2</sup> Dans l'avis n° 29/2018 concernant cet arrêté, la Commission de la protection de la vie privée a estimé que les finalités étaient déterminées et explicites. Les données traitées ne donnaient lieu à aucune remarque.

3°, premier tiret de l'AR 2018, sont traitées. En outre, l'Autorité constate que, compte tenu des finalités poursuivies par la mise à disposition de la documentation cadastrale (voir l'article 36 de l'AR 2018), l'enregistrement d'informations relatives au volume cadastral et à la partie de volume cadastral est pertinent pour plusieurs de ces finalités.

8. L'article 12 du projet d'AR ajoute à l'article 11, 1° de l'AR 2018, qui énumère les données techniques de la documentation cadastrale concernant une parcelle cadastrale patrimoniale, une nouvelle donnée technique, à savoir l'identifiant de volume. L'identifiant de volume est un numéro d'ordre qui est attribué par l'administration. Il permet d'établir le lien avec les documents/actes sous-jacents relatifs au volume.

9. À l'article 11, premier alinéa, 3° de l'AR 2018, l'article 12 du projet d'AR remplace les termes "les données de propriétaires" par "des données d'identification des titulaires de droits réels sur la parcelle". L'article 13 du projet d'AR apporte la même modification terminologique à l'article 12, § 1<sup>er</sup>, 2° de l'AR 2018. Si l'on examine quelles données sont concrètement visées (voir l'article 11, premier alinéa, 3°, premier tiret de l'AR 2018), il s'agit de données généralement classées sous le dénominateur "données d'identification". En ce sens, l'adaptation envisagée est une définition plus correcte. En outre, elle présente l'avantage de la clarté : chaque titulaire d'un droit réel n'est pas un "propriétaire".

10. À l'article 13, 1° de l'AR 2018, l'article 14 du projet d'AR remplace les termes "au propriétaire" par "aux titulaires de droits réels immobiliers", visant ainsi les données mentionnées à l'article 11, premier alinéa, 3°, premier tiret de l'AR 2018. Il s'agit donc de données d'identification. Le terme "données" est bien plus large et n'indique pas quel type de données est visé. Tant dans un souci de clarté que dans un souci de cohérence terminologique du projet d'AR, il faut utiliser la même terminologie que celle proposée dans les articles 12 et 13 du projet d'AR, à savoir "des données d'identification des titulaires de droits réels". La remarque formulée ici concernant l'article 14 du projet d'AR s'applique également aux articles 18, 19 et 23 du projet d'AR.

11. L'article 17 du projet d'AR insère un nouvel article 15/1 dans l'AR 2018. Le volume cadastral donne lieu à la création d'une parcelle cadastrale patrimoniale distincte de la parcelle cadastrale patrimoniale correspondant au fonds de terre. La parcelle cadastrale patrimoniale constitue la base du calcul du revenu cadastral. L'auteur du projet d'AR confirme que la parcelle cadastrale patrimoniale pour un volume cadastral n'aura en principe aucun revenu cadastral. Dès lors, pour la personne concernée, cela n'aura en principe aucune conséquence fiscale. Si un bâtiment est érigé dans ce volume cadastral, une parcelle cadastrale patrimoniale distincte est donc créée pour ce bâtiment en vue d'établir le revenu cadastral de ce bâtiment.

## **Section 2. L'arrêté royal du 18 novembre 2013 (ci-après l'AR 2013)**

12. L'article 1<sup>er</sup> du projet d'AR remplace l'article 1<sup>er</sup> de l'AR 2013. Ce nouvel article permet d'harmoniser la terminologie utilisée avec celle de l'AR 2018. Cela ne donne lieu à aucune remarque particulière.

13. L'article 2 du projet d'AR insère un nouvel article 1/1 dans l'AR 2013. En substance, il s'agit d'une adaptation de l'actuel article 1<sup>er</sup>, § 2 de l'AR 2013 au nouveau cadre conceptuel (voir le point 12) d'une part et de l'intégration de l'élément 'volume' d'autre part. Le nouvel article 1/1, § 1<sup>er</sup> définit quelles situations sont assimilées à la création d'une parcelle cadastrale patrimoniale. Comparé à l'actuel article 1<sup>er</sup>, § 2 de l'AR 2013, il contient une seule nouvelle situation, à savoir la création d'un volume cadastral ou la modification de la délimitation de celui-ci. Cela correspond au nouvel article 15/1 qui est inséré par l'article 17 du projet d'AR (voir le point 11).

14. L'article 4 du projet d'AR qui remplace l'article 2 de l'AR 2013 contient un renvoi à l'identifiant de volume. Il s'agit d'un numéro d'ordre qui est attribué sur demande par l'administration, tout comme c'est actuellement déjà le cas pour l'identifiant parcellaire (voir l'article 7 du projet d'AR qui remplace l'article 4 de l'AR 2013). Comme cela a déjà été précisé au point 8, l'identifiant de volume permet d'établir le lien avec les documents/actes sous-jacents relatifs au volume.

15. L'actuel article 5 de l'AR 2013 prévoit que le ministre qui a les Finances dans ses attributions fixe les modalités de délivrance de l'identifiant parcellaire. Cette délégation est étendue à la détermination des règles de délivrance de l'identifiant de volume (article 8 du projet d'AR).

## **Section 3. L'arrêté ministériel du 18 novembre 2013 (ci-après l'AM 2013)**

16. Actuellement, l'article 5 de l'AR 2013 établit que le ministre qui a les Finances dans ses attributions:

- détermine les modalités de présentation du plan visé à l'article 2 (= plan de délimitation) ;
- fixe les modalités de demande et de délivrance de la référence du plan et du nouvel identifiant parcellaire réservé.

17. Le projet d'AR étend cette délégation aux modalités de demande et de délivrance de l'identifiant de volume (voir le point 15).

18. L'article 8 du projet d'AM insère un nouveau chapitre dans l'AM 2013 comportant les nouveaux articles *4bis*, *4ter* et *4quater*. Ce nouveau chapitre définit les exigences auxquelles le plan de

délimitation doit satisfaire en vue de demander un identifiant de volume. Ce plan se compose de 2 parties. La première partie traduit le volume par rapport à un plan en deux dimensions de la parcelle. La deuxième partie traduit le volume en trois dimensions (nouvel article *4bis*). Les nouveaux articles *4ter* et *4quater* énumèrent par partie du plan les informations qui doivent être ajoutées. La majorité des informations sont d'ordre technique (dimensions, date du plan, échelle, sommets, etc.).

19. Les données à caractère personnel faisant partie des informations ajoutées au plan de délimitation sont :

- l'identité complète de l'auteur du plan, c'est-à-dire, selon le cas, le géomètre-expert ou l'un des titulaires de droits réels ;
- la signature de l'auteur ;
- le cas échéant, le numéro d'identification du géomètre-expert auprès des Conseils fédéraux des géomètres-experts ainsi que toute autre mention imposée par la loi du 11 mai 2003 *protégeant le titre et la profession de géomètre-expert*;
- le cas échéant, le numéro d'identification du géomètre-expert au service des pouvoirs publics dans l'exercice de ses missions de fonctionnaire, obtenu auprès de l'administration.

20. L'Autorité constate que ces données sont à présent déjà traitées dans le cadre de la réglementation actuelle concernant le plan de délimitation. À la lumière de l'article 5.1.c) du RGPD, elles ne donnent lieu à aucune remarque particulière.

21. En outre, pour chaque limite de parcelle, les sources utilisées pour la délimitation des limites doivent être mentionnées. Cela peut s'accompagner du traitement de données à caractère personnel, à savoir :

- lorsqu'il est renvoyé à des actes, des plans de délimitation antérieurs et/ou d'autres documents, le nom, le prénom et la qualité professionnelle de l'auteur doivent être mentionnés (identification) ;
- lorsque les propriétaires concernés sont d'accord avec la limite, leur identité doit être mentionnée sur le plan avec leur signature.

22. Pour autant que l'Autorité puisse en juger, le traitement de ces données est acceptable à la lumière de l'article 5.1.c) du RGPD.

23. L'article 5, troisième alinéa de l'AR 2013 (tant dans sa version actuelle que dans la version future) dispose que le ministre qui a les Finances dans ses attributions peut exiger que le plan de

délimitation soit déposé conjointement à un document permettant un traitement automatisé du plan. L'actuel AM 2013 ne contient aucune obligation en ce sens. L'article 10 du projet d'AM, qui remplace l'article 5 de l'AM 2013 établit que désormais, outre le dépôt par courrier traditionnel, le plan peut également être déposé via une plateforme électronique sécurisée ou par voie électronique. Une même méthode est prévue pour demander l'identifiant parcellaire ou un identifiant de volume (voir l'article 9 du projet d'AM qui insère un nouvel article 9*bis* dans l'AM 2013). L'Autorité prend acte du fait que le citoyen peut donc toujours communiquer sur papier avec le service compétent du SPF Finances<sup>3</sup>.

24. Le texte ne permet pas de dire si la plateforme électronique sécurisée sert exclusivement de "canal de dépôt" ou de "canal de dépôt" et de "lieu d'enregistrement". S'il s'agit de cette dernière situation, il faut le mentionner dans le texte. Par souci d'exhaustivité, l'Autorité renvoie aux remarques qu'elle a formulées concernant la plateforme électronique du SPF Finances dans son avis n° 31/2020 relatif à un avant-projet de loi *modifiant les différents codes fiscaux en ce qui concerne la dématérialisation des relations entre le Service Public Fédéral Finances et les contribuables*.

**PAR CES MOTIFS,  
l'Autorité**

➤ **rend le présent avis, comme précisé au point 3, sous toutes réserves**, dans l'attente de la clarification quant à la base légale et au cadre dans lequel s'effectuera le traitement des données à caractère personnel incluses dans la Documentation patrimoniale dans le Code de la Documentation patrimoniale annoncé ;

➤ **formule une remarque relative au projet d'AR :**

- la cohérence terminologique aux articles 14, 18, 19 et 23 (point 10) doit être améliorée ;

➤ **formule une remarque relative au projet d'AM :**

- si la plateforme électronique sécurisée sert également de lieu d'enregistrement, il faut le préciser dans le texte (point 24)

(sé) Alexandra Jaspar

Directrice du Centre de Connaissances

---

<sup>3</sup> Elle renvoie à cet égard aux points 6 et 7 de son avis n° 31/2020 du 3 avril 2020 relatif à un avant-projet de loi *modifiant les différents codes fiscaux en ce qui concerne la dématérialisation des relations entre le Service Public Fédéral Finances et les contribuables*.