

Comité de sécurité de l'information  
chambre autorité fédérale

**DELIBERATION N° 21/001 DU 2 MARS 2021 RELATIVE A LA COMMUNICATION DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL PAR LE SPF FINANCES AUX GEOMETRES-EXPERTS ET LEURS CLIENTS**

Vu la loi du 15 août 2012 *relative à la création et à l'organisation d'un intégrateur de services fédéral*, en particulier l'article 35/1, §1, premier alinéa;

Vu la loi 5 septembre 2018 *instituant le comité de sécurité de l'information et modifiant diverses lois concernant la mise en œuvre du 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*, en particulier l'article 98;

Vu la demande de l'Ordre Belge des Géomètres-Experts ASBL;

Vu le rapport du service public fédéral Stratégie et Appui;

Vu le rapport de monsieur Preneel.

**I. OBJET DE LA DEMANDE**

1. L'Ordre Belge des Géomètres-Experts ASBL a introduit une demande d'autorisation pour la communication de données à caractère personnel par le SPF Finances aux géomètres-experts et à leurs clients.
2. Le demandeur vise la communication par le SFP Finances des données à caractère personnel suivantes relatives aux transactions d'achat/vente de biens immobiliers situés dans une (partie d'une) rue ou zone géographique à déterminer par le géomètre-expert pendant une période à déterminer par le géomètre-expert: l'adresse de la propriété, la parcelle cadastrale correspondante, la nature du bien immobilier (par exemple une maison, un appartement, un bureau, un commerce, un entrepôt, etc.), sa surface utile, son revenu cadastral, son prix de vente et la date de la transaction.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> La nature du bien immobilier et la surface utile sont ensuite précisées comme suit: genre du bien, nombre de façades, nombre d'étages, étage mansarde, année de construction, année de dernière modification notable, normal/luxeux/médiocre, nombre de garages, chauffage central, nombre de salles de bains, nombre de logements, nombre de pièces habitables, superficie bâtie et surface utile.

3. La pratique des géomètres-experts est régie, entre autres, par la loi du 11 mai 2003 *protégeant le titre et la profession de géomètres-experts* et par l'arrêté royal du 15 décembre 2005 *fixant les règles de déontologie du géomètre-expert*.
4. Le demandeur déclare que la communication des données à caractère personnel décrites par le SPF Finances aux géomètres-experts est nécessaire pour leur permettre de mener à bien leurs activités, notamment l'identification, la délimitation, le mesurage et l'évaluation de la propriété immobilière publique ou privée, bâtie ou non, tant en surface qu'en-dessous du sol, ainsi que les travaux qu'on y exécute, l'organisation, l'enregistrement et celui des droits réels y attachés (art. 18, 2°, de l'arrêté royal du 15 décembre 2005 précité).
5. En vue d'effectuer une évaluation, le géomètre-expert devrait, selon le demandeur, avoir accès à des points de comparaison afin de déduire la valeur d'un bien immobilier de l'analyse du prix obtenu de la vente, récente, d'autres biens aussi semblables que possible en termes de consistance et d'état et identifiables sur base de leurs adresses.
6. Le demandeur demande également l'autorisation pour la communication des données à caractère personnel en question par les géomètres-experts à leurs clients privés ou publics. Selon le demandeur, les géomètres-experts devraient être en mesure d'étayer leur estimation par rapport à leurs clients à l'aide des informations utilisées.
7. La FPF Finance fournit actuellement des données anonymisées sur les prix de vente, même jusqu'au niveau d'une rue. Toutefois, le caractère anonyme des données a pour effet d'empêcher les géomètres-experts de prendre connaissance des caractéristiques essentielles du bien immobilier en question, ce qui rend les données fournies inutilisables dans le cadre de l'évaluation.

## **II. TRAITEMENT DE LA DEMANDE**

### **A. RECEVABILITE DE LA DEMANDE ET COMPETENCE DU COMITE**

8. Le Règlement général sur la protection des données (ci-après 'RGDP') définit les données à caractère personnel comme suit : toute information se rapportant à une personne physique identifiée ou identifiable (ci-après dénommée «personne concernée»); est réputée être une «personne physique identifiable» une personne physique qui peut être identifiée, directement ou indirectement, notamment par référence à un identifiant, tel qu'un nom, un numéro d'identification, des données de localisation, un identifiant en ligne, ou à un ou plusieurs éléments spécifiques propres à son identité physique, physiologique, génétique, psychique, économique, culturelle ou sociale. (art. 4 1) RGDP)
9. Pour déterminer si une personne physique est identifiable, il convient de prendre en considération l'ensemble des moyens raisonnablement susceptibles d'être utilisés par le responsable du traitement ou par toute autre personne pour identifier la personne physique directement ou indirectement, tels que le ciblage. Pour établir si des moyens sont raisonnablement susceptibles d'être utilisés pour identifier une personne physique, il convient de prendre en considération l'ensemble des facteurs objectifs, tels que le coût de l'identification et le temps nécessaire à celle-ci, en tenant compte des technologies disponibles au moment du traitement et de l'évolution de celles-ci. (Considérant 26 RGDP)

10. Compte tenu de ce qui précède, dans la mesure où les personnes physiques ont des droits réels sur les biens immobiliers en question, les données décrites au paragraphe 2 de cette délibération doivent être considérées comme des données à caractère personnel au sens de l'article 4 1) RGPD.
11. En vertu de l'article 35/1, §1, premier alinéa, de la loi du 15 août 2012 *à la création et à l'organisation d'un intégrateur de services fédéral* la communication de données à caractère personnel par des services publics et des institutions publiques de l'autorité fédérale à des tiers autres que les institutions de sécurité sociale visées à l'article 2, alinéa 1er, 2°, de la loi du 15 janvier 1990 *relative à l'institution et à l'organisation d'une Banque-carrefour de la sécurité sociale* doit faire l'objet d'une délibération préalable de la chambre autorité fédérale du comité de sécurité de l'information dans la mesure où les responsables du traitement de l'instance qui communique et des instances destinataires ne parviennent pas, en exécution de l'article 20 de la loi du 30 juillet 2018 *relative à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel*, à un accord concernant la communication ou au moins un de ces responsables du traitement demande une délibération.
12. Dans ce cas, il s'agit d'une communication de données à caractère personnel par le SPF Finances aux géomètres-experts et à leurs clients. Le Comité de sécurité de l'information prend note de l'absence d'accord sur la communication. Le Comité de sécurité de l'information se considère donc compétent.

## **B. QUANT AU FOND**

### **B.1. LICEITE**

13. Conformément à l'article 5.1 a) RGPD, les données à caractère personnel doivent être traitées d'une manière licite à l'égard de la personne concernée. Cela signifie que le traitement envisagé doit être fondé sur l'un des motifs juridiques énoncés à l'article 6 RGPD.
14. Le demandeur déclare que le traitement des données à caractère personnel est nécessaire au respect d'une obligation légale à laquelle le responsable du traitement est soumis (art. 6.1 c) RGPD), à l'exécution d'une mission d'intérêt public ou relevant de l'exercice de l'autorité publique dont est investi le responsable du traitement (art. 6.1 e) RGPD) et aux fins des intérêts légitimes poursuivis par le responsable du traitement ou par un tiers (art. 6.1 f) RGPD).
15. Le Comité de sécurité de l'information considère que le traitement ne peut pas être fondé sur l'article 6.1 e) RGPD ou 6.1 f) RGPD. Il n'y a pas d'obligation juridique générale ou spécifique pour l'ensemble des géomètres-experts et pour tous leurs clients potentiels, privés ou publics, qui peuvent soutenir la nécessité d'un traitement. Le Comité de sécurité de l'information n'estime pas non plus que les intérêts des géomètres-experts et de l'ensemble non défini des clients, privés ou publics, sont si justifiés qu'ils l'emportent sur les intérêts ou les droits et libertés fondamentaux des personnes concernées.
16. Bien que le Comité de sécurité de l'information considère que, compte tenu de la loi du 11 mai 2003 *protégeant le titre et la profession de géomètres-experts* et de l'arrêté royal du 15 décembre 2005 *fixant les règles de déontologie du géomètre-expert*, la réalisation d'une évaluation correcte des biens immobiliers par des géomètres-experts semble être une mission d'intérêt général, cela ne signifie nullement que la communication des données à caractère personnel aux géomètres-experts ainsi qu'à leurs clients est d'intérêt public.

17. Compte tenu de ce qui précède, le Comité de sécurité de l'information considère que la communication des données à caractère personnel comme décrite dans la demande aux géomètres-experts et à leurs clients privés ou publics n'est pas licite.

## B.2. LIMITATION DES FINALITES

18. Article 5.1 b) RGPD ne permet le traitement de données à caractère personnel que pour des fins déterminées, explicites et légitimes (principe de limitation des finalités). En outre, les données ne peuvent pas faire l'objet d'un traitement ultérieur d'une manière incompatible avec ces objectifs.
19. Compte tenu de la loi du 11 mai 2003 *protégeant le titre et la profession de géomètres-experts* et de l'arrêté royal du 15 décembre 2005 *fixant les règles de déontologie du géomètre-expert*, le traitement des données décrites par les géomètres-experts eux-mêmes semble poursuivre un objectif spécifique, explicitement défini et justifié dans l'établissement d'une évaluation correcte des biens immobiliers. Toutefois, le Comité de sécurité de l'information note qu'il n'a pas été démontré qu'il s'agissait d'un but légitime vis-à-vis de tous les clients potentiels, privés ou publics.
20. Afin d'établir si les finalités d'un traitement ultérieur sont compatibles avec celles pour lesquelles les données à caractère personnel ont été collectées initialement, le responsable du traitement, après avoir respecté toutes les exigences liées à la licéité du traitement initial, devrait tenir compte, entre autres: de tout lien entre ces finalités et les finalités du traitement ultérieur prévu; du contexte dans lequel les données à caractère personnel ont été collectées, en particulier les attentes raisonnables des personnes concernées, en fonction de leur relation avec le responsable du traitement, quant à l'utilisation ultérieure desdites données; la nature des données à caractère personnel; les conséquences pour les personnes concernées du traitement ultérieur prévu; et l'existence de garanties appropriées à la fois dans le cadre du traitement initial et du traitement ultérieur prévu.<sup>2</sup>
21. La communication des données à caractère personnel en question par le SPF Finances est soumise à des règlements spécifiques.
22. En ce qui concerne la communication des données récoltées par le SPF Finances dans le cadre de l'enregistrement des actes (donc les prix de vente), les articles 236 et 236bis du Code des droits de l'enregistrement, d'hypothèque et de greffe sont d'application :

Art. 236

“Sans préjudice des dispositions contenues dans les lois particulières, les bureaux compétents de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale délivrent, à la demande des parties ou de leurs ayants droit et, moyennant une ordonnance du juge de paix, à la demande des tiers qui invoquent un intérêt légitime, des copies ou extraits de leurs registres de formalité et des actes de déclarations enregistrés dans leur bureau et y déposés en original, copie ou extrait.

(...) »

Art. 236bis, deuxième alinéa :

---

<sup>2</sup> Art. 6.4 RGPD et considérant 50 RGDP.

« Les fonctionnaires de l'Administration générale de la documentation patrimoniale, restent dans l'exercice de leurs fonctions, lorsqu'ils communiquent aux autres services administratifs de l'Etat, y compris les parquets et les greffes des cours et de toutes les juridictions et aux établissements ou organismes publics, les renseignements qui sont nécessaires à ces services, établissements ou organismes pour assurer l'exécution des dispositions légales ou réglementaires dont ils sont chargés. »

23. Compte tenu des articles susmentionnés du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, le Comité de sécurité de l'information estime que la communication prévue de données à caractère personnel aux géomètres-experts et à leurs clients privés ou publics ne remplit pas les conditions requises.
24. En ce qui concerne les données récoltées par le SPF Finances dans le cadre de l'exécution du Titre IX du Code des impôts sur les revenus 1992 (donc les données cadastrales), les articles 337 et 504 du Code des impôts sur les revenus 1992 sont d'application, ainsi que les articles 36 et 38 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*. Conformément à l'article 36, 5°, de l'arrêté royal du 30 juillet 2018 précité, les données cadastrales peuvent être mises à disposition pour servir en tant qu'information essentielle exigée pour le traitement d'un dossier déterminé dont est chargé le demandeur (des données cadastrales) exerçant une profession réglementée et qui est lié par le secret professionnel imposé dans ce cadre. Le Comité de sécurité de l'information note que les géomètres-experts exercent effectivement une profession réglementée et sont liés par le secret professionnel imposé dans ce contexte, mais que les modalités de la communication prévue de données à caractère personnel (y compris leur communication à leurs clients privés ou publics) excèdent les conditions de l'article 36, 5° de l'arrêté royal du 30 juillet 2018 précité.
25. Enfin, l'article 39 de l'arrêté royal du 30 juillet 2018 précité interdit la délivrance ou l'utilisation de l'information cadastrale à des fins commerciale, politique ou électorale, est interdit.
26. Compte tenu de ce qui précède, le Comité de sécurité de l'information considère que la finalité du traitement ultérieur décrit dans la demande est incompatible avec les finalités pour lesquelles les données à caractère personnel ont été initialement collectées.

### **B.3. PROPORTIONALITE**

#### ***B.3.1. Minimisation des données***

27. L'article 5.1 b) du RGPD dispose que les données à caractère personnel doivent être adéquates, pertinentes et limitées à ce qui est nécessaire au regard des finalités pour lesquelles elles sont traitées (« minimisation des données »).
28. Le Comité de la sécurité de l'information considère que les catégories de données à caractère personnel décrites (l'adresse de la propriété, la parcelle cadastrale correspondante, la nature du bien immobilier (par exemple une maison, un appartement, un bureau, un commerce, un entrepôt, etc.), sa surface utile, son revenu cadastral, son prix de vente et la date de la transaction) sont appropriées dans le contexte d'une estimation d'un bien situé à proximité.

Toutefois, le Comité de sécurité de l'information note que la demande ne contient pas de garanties suffisantes pour que l'emplacement spécifié par le géomètre-expert (rue ou partie

d'une rue, zone plus grande dans le cas d'un bâtiment exceptionnel, etc.) soit conforme au principe du traitement minimal des données.

29. Compte tenu de ce qui précède, le Comité de sécurité de l'information ne peut décider que les données à caractère personnel prévues sont adéquates, pertinentes et limitées à ce qui est nécessaire aux fins pour lesquelles elles sont traitées.

### **B.3.2. Limitation de la conservation**

30. En ce qui concerne le délai de conservation, le Comité rappelle que les données à caractère personnel ne doivent plus être conservées sous une forme permettant d'identifier les personnes concernées au-delà des finalités pour lesquelles les données à caractère personnel sont traitées.
31. Le demandeur déclare que les données à caractère personnel prévues seront conservées par les géomètres-experts pendant une période de 10 ans à compter de l'archivage du dossier correspondant par le géomètre-expert concerné, conformément à l'article 2262bis du Code civil qui stipule que les actions personnelles se prescrivent par dix ans.
32. Toutefois, le Comité de sécurité de l'information constate que la demande ne fournit pas d'informations ni de garantie que le principe de limitation de la conservation est également respecté par tout client privé ou public concerné, qui peut également être soumis à l'obligation de limitation de la conservation.
33. Le Comité de sécurité de l'information note en outre que le demandeur ne fournit pas de garanties suffisantes (sous la forme de mesures techniques et organisationnelles ou par la nomination d'un délégué à la protection des données (commun ou non commun), cfr. infra) pour assurer l'application du principe de limitation de la conservation.
34. Compte tenu de ce qui précède, le Comité de sécurité de l'information doit conclure que la communication des données à caractère personnel décrites dans la demande ne garantit pas suffisamment le respect du principe de limitation de la conservation de données.

### **B.4. SECURITE**

35. Les données à caractère personnel doivent être traitées en prenant des mesures techniques ou organisationnelles appropriées de manière à assurer une sécurité adéquate, y compris la protection contre le traitement non autorisé ou illicite et contre la perte, la destruction ou les dégâts d'origine accidentelle («intégrité et confidentialité»)<sup>3</sup>.
36. Le Comité de sécurité de l'information note que le demandeur soumet la demande à tous les géomètres-experts au sens de la loi du 11 mai 2003 *protégeant le titre et la profession de géomètres-experts*. Toutefois, le demandeur déclare qu'il s'agirait, pour chaque géomètre-expert concerné, d'un nombre très limité de données à recevoir. Compte tenu des ressources limitées dont disposerait un géomètre-expert, le demandeur estime qu'il est suffisant pour chaque expert arpenteur d'informer ses employés éventuels du caractère confidentiel, d'enregistrer la finalité du traitement dans sa relation contractuelle avec le client et de stocker les données sur papier dans un environnement sécurisé local ou protégé électroniquement au moyen d'un mot de passe et d'un logiciel de sécurité.

---

<sup>3</sup> Art. 5.1 f) RGDP.

37. Le Comité de sécurité de l'information note que les modalités décrites dans la demande ne permettent pas de décider que la communication de données envisagée ne couvrirait qu'un nombre limité de données, même au niveau de le géomètre-expert individuel. La communication proposée pour tous les géomètres-experts au sens de la loi du 11 mai 2003 *protégeant le titre et la profession de géomètres-experts* impliquerait indubitablement un traitement à grande échelle et devrait donc être assurée par des moyens techniques et organisationnels appropriés. Le Comité de sécurité de l'information estime donc nécessaire qu'une communication de données à caractère personnel décrite dans la demande nécessite au moins l'élaboration d'une analyse d'impact relative à la protection des données par l'ensemble des géomètres-experts et par le SPF Finances. Le Comité de sécurité de l'information estime également nécessaire qu'une communication des données à caractère personnel décrites dans la demande nécessite l'élaboration d'une politique de sécurité commune pour tous les géomètres-experts, avec des accords sur des normes minimales de sécurité, la nomination d'un délégué (commun) à la protection des données, l'intervention d'un intégrateur de services, la création d'une plate-forme commune, la mise à disposition d'un registre à la lumière de la création de pistes d'audits et la possibilité de contrôle a posteriori, etc.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> À des fins d'information, le Comité de sécurité de l'information se réfère à la Politique fédérale sur la sécurité de l'information (SFPI), dont la mise en oeuvre doit être justifiée si des données personnelles sont communiquées par SPF Finances à des tiers. [https://dt.bosa.be/fr/politique\\_federale\\_sur\\_la\\_securite\\_de\\_linformation\\_fisp](https://dt.bosa.be/fr/politique_federale_sur_la_securite_de_linformation_fisp)

Par ces motifs,

**la chambre autorité fédérale du Comité de sécurité de l'information**

conclue que la communication des données à caractère personnel par le SPF Finances aux géomètres-experts et à leurs clients privés ou publics, décrite dans la demande n'est pas autorisé.

B. PRENEEL

Le siège de la chambre autorité fédérale du Comité de sécurité de l'information est établi dans les bureaux du SPF Stratégie et Appui à l'adresse suivante: Boulevard Simon Bolivar 30, 1000 Bruxelles.