

## Annexe 1 - Analyse sur les risques juridiques liés au caractère incomplet des données DVF ouvertes le 19 avril 2019

La mise à disposition des données foncières prévues par l'article L 112-A du livre des procédures fiscales<sup>1</sup>, est justifié par un motif d'intérêt général. Elle contribue à la transparence des marchés immobiliers et à la connaissance des prix par toute personne intéressée.

Cette mise en ligne le 19 avril 2019 des données de mutations issues du service « Demande de valeurs foncières (DVF) » sur le site « data.gouv.fr » a d'ailleurs permis dans un premier temps à la France de répondre, dans le domaine de l'expropriation, à la critique formulée par la Cour Européenne des Droits de l'Homme (CEDH 24 avril 2003 n°44962, Yvon/France), laquelle, stigmatisant le Commissaire du gouvernement auprès du juge de l'expropriation, avait remis en cause les conditions dans lesquelles étaient déterminées le montant des indemnités d'expropriation fixées par celui-ci. Au nom du principe de « l'égalité des armes », il n'était plus acceptable que le représentant des domaines dispose seul d'un accès privilégié aux données foncières alors que les autres parties, et singulièrement les expropriés, ne disposaient pas du même avantage.

Par un décret en date du 28 décembre 2018 n°2018-1350, relatif à la publication sous forme électronique des informations sur les valeurs foncières déclarées à l'occasion des mutations immobilières, le Livre des procédures fiscales (LPF) a été complété de trois nouveaux articles réglementaires qui organisent cette mise à disposition du public de l'information foncière. Parallèlement, le site « impots.gouv.fr » permet aux particuliers qui ont besoin d'estimer leurs biens de rechercher des transactions concernant les propriétés comparables aux leurs. Ils peuvent alors disposer, sans identification des propriétaires concernés, des données suivantes : la date de la mutation, l'adresse du bien, les références cadastrales, le prix ainsi que la superficie déclarée.

On note toutefois une différence importante entre le site « impots.gouv.fr » et le site « data.gouv.fr » : alors que le premier contient également les **références d'enregistrement des mutations publiées au SPI**, cette information fait défaut dans le fichier DVF diffusé sur « data.gouv.fr ».

Or, dans son avis du 13 décembre 2018 (Délibération 2018-356), concernant le projet de décret relatif à l'application de l'article L 112-A du LPF, la Commission Nationale Informatique et Libertés (CNIL), après s'être assuré que ce projet de décret était bien assorti de garanties permettant de réduire le risque d'atteinte à la vie privée et considérant que la finalité poursuivie était conforme à l'article

---

<sup>1</sup> Article 112-A du LPF : « Afin de concourir à la transparence des marchés fonciers et immobiliers, l'administration fiscale rend librement accessibles au public, sous forme électronique, les éléments d'information qu'elle détient au sujet des valeurs foncières déclarées à l'occasion des mutations intervenues au cours des cinq dernières années.

Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application du présent article. »

5-1-b du RGPD a confirmé que l'ensemble des données foncières susvisés, **y compris le numéro de volume**, pouvaient être mis à la disposition du public.

Le LIFTI ignore la raison pour laquelle cette information relative au numéro d'enregistrement de la mutation au SPI a finalement été retirée de la version open-data du 19 avril 2019 des données DVF. Il considère en revanche que ce défaut d'information, porte atteinte au principe de transparence et à la connaissance du marché immobilier. Ainsi que le relève un auteur : « un prix, une superficie et une date ne suffisent nullement à caractériser la nature des mutations foncière » (Cf. : J. Comby, Vers une avalanche de données ? Revue Foncière Mai-Juin 2019). Encore faut-il que les personnes intéressées puissent se procurer l'acte emportant transfert de propriété ceci justement grâce à la référence de publication. À défaut, le principe de transparence est méconnu car l'information est incomplète.

C'est d'ailleurs ce que confirment indirectement les juridictions de l'expropriation, appelées à statuer sur la valeur des biens expropriés ou préemptés. Il est de principe constant dans cette matière que le juge de l'expropriation ne peut fixer la valeur d'un bien qu'au regard, soit des actes de vente produits aux débats, soit des références de publication qui lui sont communiquées (CA Paris 8 juin 2023 n°22-11446). Ainsi, s'agissant du fichier BIEN<sup>2</sup>, la Cour de cassation a approuvé une Cour d'appel qui avait rejeté des termes de référence issue de ce fichier dès lors qu'ils ne permettaient pas de disposer des actes de vente correspondant aux termes de référence » qu'une partie citait (Civile 3<sup>ème</sup>, 19 mars 2020 n°19-11.463). De même plusieurs Cour d'appel, suivies en cela par les juridictions du 1<sup>er</sup> degré, refusent de prendre en compte les informations issues du fichier ETALAB (data.gouv.fr) en tant que « termes de comparaison » (Cour d'appel de Paris 19 mai 2022, n°21-08157 ; Cour d'appel de Versailles, 26 mai 2020 n°18-07616).

Le LIFTI attire votre attention sur le fait que cette situation risque, si elle perdure, de générer à nouveau une critique voire une condamnation des juridictions européennes quant au respect du principe d'égalité des armes, rappelé plus haut, car à quoi sert une information jugée lacunaire qui ne permet pas aux parties de justifier de la réalité des informations foncières issues du fichier DVF de « data.gouv.fr » alors que l'administration des Domaines dispose automatiquement, de par sa fonction, de cette information ? Et le principe de transparence des marchés mobiliers est-il vraiment respecté si les personnes intéressées restent dans l'incapacité de vérifier la réalité des données foncières mises à leur disposition ?

Le LIFTI rappelle que la CNIL dans sa décision du 13 décembre 2018 avait admis que l'information concernant le « numéro de volume » pouvait figurer dans le fichier mis en ligne sans que cela porte une atteinte illégale au principe de protection des données personnelles posé par le RGPD.

---

<sup>2</sup> « Bien » est une base notariale accessible par abonnement, elle concerne les mutations sur l'Île-de-France.