

BIBLIOGRAPHIE Ouvrages étrangers

2. Arkadiusz Wudarski (dir.), *Das Grundbuch im Europa des 21. Jahrhunderts* Berlin, Duncker & Humblot, 2016, 783 p.

Issu d'un projet de recherche mené par un groupe de cinquante chercheurs européens, l'ouvrage est une contribution précieuse au droit foncier comparé. Fort de nombreuses études de qualité, le droit des biens est sorti, en l'espace de quelques années, de son statut de parent pauvre du droit comparé et affiche aujourd'hui un fort dynamisme dont le présent volume est une illustration parmi d'autres (v. aussi le compte rendu de W. Dross dans ce même numéro).

Les vingt-sept études, réunies par le professeur Arkadiusz Wudarski de l'Université européenne Viadrina de Francfort-sur-l'Oder (Allemagne, sont consacrées à la place du livre foncier en Europe et apportent un regard comparatif sur les différents modèles de registre qui sont au service de la publicité foncière. C'est d'ailleurs cette figure juridique du registre, « *terra incognita* du droit » selon Arkadiusz Wudarski (p. 31), qui constitue le point de départ original de l'ouvrage.

L'on oublie parfois en effet que le livre foncier de tradition germanique et les autres dispositifs de publicité foncière ne forment qu'une variante de la catégorie plus large des registres, pratiquement ignorée de la recherche juridique. Souvent considérés comme de simples outils techniques au service d'institutions juridiques, les registres remplissent pourtant des fonctions spécifiques en garantissant la sécurité juridique et, par là même, la transparence de notre vie collective et la protection contre l'abus et la corruption. Simplement effleurée par l'article introductif d'A. Wudarski (p. 23 et s.), une analyse juridique des registres est encore à écrire et l'on peut qu'espérer que la communauté scientifique s'empare de ce sujet pour y consacrer un travail de recherche de plus grande envergure.

Au vu de la composition du groupe de recherche, le centre de gravité géographique de l'ouvrage se situe résolument en Europe centrale. Dans seize des vingt-sept contributions, le lecteur trouvera des informations très utiles à la compréhension des systèmes de publicité foncière dans les principaux pays germanophones (Allemagne, Autriche et Suisse) et dans quelques États représentatifs

de l'ancien bloc communiste (Bosnie-Herzégovine, Pologne, République Tchèque et Roumanie). Ce parti pris se reflète d'ailleurs dans la terminologie adoptée par les contributeurs de l'ouvrage, le vocable *Grundbuch* (« livre foncier ») étant quasi-systématiquement utilisé dans les contributions en langue allemande (y compris pour le droit français !). Mais il n'est pas non plus sans conséquences sur les enseignements que l'on peut tirer sur l'évolution du droit foncier en Europe.

En premier lieu, l'ouvrage rend parfaitement compte de l'incidence de la période communiste sur l'évolution des systèmes de publicité foncière dans les pays d'Europe de l'Est. Les réformes agraires et autres programmes de collectivisation opérés dans l'après-guerre au détriment des propriétaires terriens ont conduit à une certaine dévaluation des livres fonciers mis en place, notamment dans les pays issus de l'Empire austro-hongrois, tels que la Tchécoslovaquie, la Roumanie et la Yougoslavie. Les contributions de T. Josipović (p. 239), E. Dobrovlná et A. Barański (p. 287), E. Chelaru (p. 429), M. Povlakić (p. 495) et A. Wudarski (p. 551) apportent à cet égard un éclairage aussi passionnant qu'indispensable pour qui veut comprendre les mutations juridiques en Europe de l'Est, lesquelles sont quasiment ignorées en France.

Tout au plus regrettera-t-on l'absence d'une étude sur l'évolution du droit foncier en République démocratique d'Allemagne où la situation, bien que plus complexe en raison de la survie du BGB jusqu'en 1975, a été similaire à celle de la Pologne où « le livre foncier était certes toléré, mais fortement négligé et considéré comme un instrument juridique dépassé et superflu » (p. 565). Résultat direct d'une volonté politique de faciliter la circulation des terres, l'incomplétude des livres fonciers au lendemain de la dislocation de l'URSS a fortement compliqué le retour à un système de propriété compatible avec les prémisses d'une économie libérale.

Pour remédier à l'insécurité juridique liée aux transformations foncières de la période communiste, les législateurs des pays d'Europe de l'Est ont pour la plupart renoué avec le système germanique du livre foncier.

Même en Roumanie où les liens avec le droit français sont historiquement les plus étroits, le nouveau Code civil de 2011 a introduit un dispositif dans lequel la publicité foncière est un élément nécessaire à la validité du transfert de propriété (p. 438). Malgré l'adoption de réformes ambitieuses, les pays en question rencontrent cependant de sérieux problèmes d'effectivité du droit, liés également à la nécessité de devoir conjuguer l'héritage de différents systèmes de publicité foncière, introduits au gré des guerres successives et coexistant parfois au sein d'un même pays (p. 430, 497 et 555).

La perspective comparatiste permet, en second lieu, de prendre conscience de la marginalisation progressive du modèle français au sein de l'Europe. Le système de publicité foncière issu du décret du 4 janvier 1955 se singularise par son caractère déclaratif, son adossement à l'administration fiscale et sa force probante relative, lesquels tranchent avec les solutions adoptées dans la plupart des autres pays. Après que la Cour de cassation eut œuvré en faveur d'un renforcement des effets de la publication d'un titre au sein du fichier immobilier (Civ. 3^e, 12 janv. 2011, n° 10-10.667), le nouvel article 1198, alinéa 2, du code civil marque le retour à une conception traditionnelle où les mentions du fichier immobilier peuvent, en présence d'un conflit entre plusieurs acquéreurs successifs d'un même bien, être écartées par le juge.

Au regard des choix législatifs opérés ailleurs qu'en France, l'on est bien obligé de prendre acte de l'isolement du modèle français qui, dans sa philosophie actuelle, ne se retrouve plus qu'en Belgique et dans la plupart des provinces italiennes (v. la contribution de V. Sagaert [p. 413] et de R. Omodei Salè [p. 269]). Aussi ne sera-t-on guère surpris par l'incompréhension avec laquelle certains auteurs évoquent le système français et ses inconvénients pratiques, notamment lorsqu'il s'agit de connaître avec certitude la situation juridique de tel ou tel immeuble (v., par ex., p. 119 et 698).

Pourtant, si le livre foncier allemand est souvent présenté comme un modèle d'efficacité et de fiabilité face à la publicité foncière française, « cette mal-aimée » [pour reprendre la célèbre formule de M. Gobert], il n'est pas certain que le législateur français dispose d'une réelle marge de manœuvre en faveur d'un rapprochement du modèle germanique,

à moins qu'il soit prêt à sacrifier les principes fondamentaux du droit des biens. S'il existe en Alsace-Lorraine et à Mayotte des dispositifs de publicité foncière dénommés « livres fonciers », force est de constater qu'ils sont de nature déclarative et dépourvus de la foi publique (*öffentlicher Glaube*). Aussi doit-on se demander si l'introduction en France d'un véritable livre foncier « à l'allemande » n'est pas d'emblée compromis par le principe de consensualisme gouvernant le transfert de propriété.

Au fil des pages, cette question ne reçoit pas de réponse unanime de la part des auteurs qui s'y sont intéressés. Dans sa contribution sur les liens entre publicité foncière et principes directeurs du droit des biens, J. Dubarry exprime un certain scepticisme à l'égard de la perspective d'une rénovation en profondeur du système français. Selon cet auteur, la mise en place d'un dispositif à caractère constitutif et doté de la foi publique exigerait nécessairement une « atteinte grave aux principes fondamentaux » du droit français des biens (p. 636). Prenant le contre-pied de cette position, W. Ogris, A. Wudarski et A. Barański sont plus optimistes et affirment, en raisonnant à partir de l'exemple du droit polonais encore marqué par son héritage français, que « le principe de consensualisme n'est pas nécessairement incompatible avec le principe d'une inscription à valeur constitutive » (p. 492).

En troisième et dernier lieu, la lecture de l'ouvrage apporte un intéressant éclairage sur la perspective d'une harmonisation des droits nationaux dans le domaine du droit foncier, qui était l'une des intentions du directeur scientifique du projet de recherche (p. 6). Bien qu'il existe, au sein du droit privé européen, des tendances de convergence indéniables, il serait quelque peu hasardeux d'interpréter ce phénomène comme un signe annonciateur de l'avènement d'un système européen de publicité foncière, fût-ce à moyen, voire à long terme.

Les vingt-sept études montrent, en effet, que la diversité normative qui caractérise le droit foncier en Europe, dépasse de loin la question de la valeur probante et du caractère déclaratif ou constitutif des inscriptions foncières. Chaque registre de publicité foncière se présente comme un système singulier dont le contenu, l'organe chargé de sa tenue, l'accessibilité et la protection varient fortement d'un pays à l'autre. Bien que la notion de registre,

BIBLIOGRAPHIE Revue des thèses

point de départ de l'étude, soit effectivement le dénominateur commun de l'ensemble des dispositifs étudiés, cela n'est guère suffisant pour lancer une initiative d'harmonisation européenne dont l'issue positive est sinon illusoire, du moins très hypothétique. L'hétérogénéité des réglementations nationales, reflet de l'histoire européenne, nous conduit

au contraire à faire nôtre l'opinion émise par l'un des contributeurs : « une harmonisation complète du droit foncier n'est ni nécessaire ni souhaitable » [p. 636].

Jonas Knetsch
Université de Lyon
(Université Jean Monnet Saint-Étienne)

Revue des thèses

252

Sous la responsabilité de
Christian Jubault*
Agrégré des Facultés de droit,
Professeur à l'Université du Littoral
Emmanuel Putman
Agrégré des Facultés de droit,
Professeur à l'Université
d'Aix-Marseille III

1. Hajar Malekian, *La libre circulation et la protection des données à caractère personnel sur internet* thèse de droit public, Panthéon-Assas (Paris II), dir. Olivier de Frouville, 2017, 450 p.

À l'ère du numérique, qui ne ressent avec un peu d'inquiétude la question de la protection des données personnelles ? L'on y pense, puis on oublie, empreintes digitales, reconnaissance vocale ou faciale pour déverrouiller un téléphone... Au fil du clavier et des écrans, des données anodines ou plus personnelles sont égrenées, et progressivement gravées dans le marbre de la toile... L'enjeu de la protection des données personnelles est ainsi inscrit dans notre quotidien, appelant une réflexion juridique qui transcende les frontières du droit privé et du droit public.

C'est pourquoi la thèse d'Hajar Malekian relative à « La libre circulation et la protection des données à caractère personnel sur

internet » intéresse autant le droit privé que le droit public.

Il s'agit d'un travail technique et solide rappelant que la protection des données à caractère personnel constitue un droit fondamental autonome au sein de l'Union européenne.

Une première partie étudie la recherche d'un équilibre dans le cadre des plateformes en ligne puis une deuxième partie étudie la recherche d'un équilibre dans le cadre du traitement des données par le secteur privé.

Les responsabilités des acteurs de plateformes en ligne sont examinées avec soin au regard de différentes directives et du règle-

(*) Toute personne intéressée à la publication d'un compte rendu doit prendre contact avec Christian Jubault, 193 A, rue du Renard, 76000 Rouen ; Emmanuel Putman, 18, rue Magnans, 13100, Aix-en-Provence, Tél. 04.42.93.62.96.