

Avant-propos

Pour décrire une vision du monde en philosophie, il est d'usage d'employer le terme « système ». Ce concept, rapporté à l'organigramme de la justice, détermine que le livre foncier est un véritable « système » judiciaire, car au contraire d'un agrégat, il est une totalité de telle sorte que les éléments qui le constituent sont liés entre eux, interdépendants – des droits gérés par l'informatique, par exemple – et forment un tout organisé. Sous la hiérarchie du premier président de la cour d'appel, son organisateur, coordonnateur et décideur en est un juge judiciaire, le juge du livre foncier, sans qui rien n'est possible pour régler les litiges et faire respecter les règles du jeu. On peut donc dire d'emblée, et sans même entrer plus dans les détails, que le livre foncier est une technique juridique à caractère systémique.

Les pouvoirs législatifs et exécutifs ont travaillé à la modernisation du livre foncier pour inciter les acteurs qui le pratiquent à le préserver sous de nouvelles formes de fonctionnement et d'exploitation afin de lui donner, à l'aube du ^{xxi}^e siècle, une impulsion salutaire pour le pérenniser.

Dans ce dessein, l'administration de la Justice a confié à l'organisme de droit public à caractère administratif, créée par le décret du 26 décembre 2007, dénommé EPELFI – Établissement public pour l'exploitation du livre foncier informatisé d'Alsace-Moselle – un contrat de délégation de service public avec mission d'assurer ou de faire assurer l'exploitation et la maintenance des systèmes et du réseau du livre foncier informatisé, de contrôler leur sécurité et l'accès aux données, de délivrer ou de retirer les habilitations à utiliser sa base de données et enfin d'assurer l'enregistrement électronique des requêtes et de délivrer des copies des données à titre de simple renseignement. Son financement provient de trois sources différentes pour assurer son fonctionnement et ses missions (art. 15 D. 2007-1852 du 26 décembre 2007) : les subventions annuelles d'investissements des Conseils Généraux des départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, les subventions ou dotations annuelles de l'État et enfin, comme autofinancement, les redevances de prestations fournies par l'organisme qui lui sont directement payées.

Le bureau foncier a la responsabilité de veiller, comme doit le faire tout service de l'État, à la satisfaction de ses bénéficiaires que sont ses utilisateurs, dans le respect de ses principes d'égalité de traitement et de large accessibilité.

Son système d'exploitation informatique a été conçu avec ses utilisateurs et ses usagers, sous l'expertise technique et conceptuelle de la société IBM qui en a réalisé et la structure et les logiciels nécessaires à son fonctionnement électronique. Ce paramètre de conception, qui résultait d'un lourd cahier des charges préalablement établi avec tous les intéressés, a été l'une des clés de la cohésion sociale et du respect de l'autorité publique dans le nécessaire concept de l'affirmation des droits des usagers, pour façonner ce service public selon leurs vœux. Les usagers avaient, par ailleurs, exprimé une envie de plus de proximité et d'immédiateté dans leurs relations avec l'administration de la justice qui se devait donc de répondre à leurs besoins et qui s'exprimaient aussi par le souci de tendre à l'individualisation de la prestation à fournir par ses services. Faciliter le vie des citoyens est donc devenue une des missions essentielles des services de l'État.

Le livre foncier, service judiciaire, a pris le parti depuis sa récente dématérialisation de rester, à cet égard et comme par le passé, un service exigeant dans la satisfaction de ses usagers, auxquels il délivre une information sur les droits qu'il publie d'une exactitude irréprochable et d'une incontestable fiabilité, c'est-à-dire une information certifiée de qualité.

La numérisation récente de ses données a été un enjeu majeur d'accessibilité au service public du livre foncier, outre sa modernisation devenue impérieuse au fil du temps pour coller à l'époque, mais sans toutefois que la technologie en ait résolu tous les enjeux. Le facteur humain doit rester, en effet, plus que pertinent dans les relations du livre foncier avec l'extérieur, pour à la fois corriger et l'exclusion sociale et la fracture numérique qui sont un frein à la modernité et à l'accès au droit. Les exclusions à l'accès au droit, sont en effet essentiellement d'ordre territoriale, générationnelle et sociale, et concernent les plus démunis, comme les exclus et les personnes âgées. Elles sont la conséquence de la qualité des infrastructures techniques rapidement obsolètes, des moyens de communications technologiques comme l'Internet, et du facteur de complexité des interfaces électroniques que ces usagers ont du mal à maîtriser, faute de formation.

Par conséquent, la consultation du service public du livre foncier par accès physique doit rester possible, ne serait-ce pour maintenir un lien d'humanité souvent indispensable entre les différents intervenants et les acteurs du service, tout en restant compatible avec les exigences de son

exploitation dématérialisée aux travers d'applications techniques toujours plus complexes.

De l'ancien livre foncier « papier » d'avant 2008, il ne reste plus rien d'autre que des archives. Le livre foncier est entré avec le nouveau siècle dans sa propre modernité avec une existence immatérielle sous la forme de milliards de pixels et d'octets sécurisés à un haut niveau de conservation, car l'enjeu clé du constat est la protection des données personnelles des usagers, leur gestion et leur accès, cependant que dans la conscience collective, on s'attendait voir conservé les structures d'un livre, certes électronique, mais présenté à l'instar de l'ancien format papier, ce qui n'a de toute évidence pas été le cas, et l'on s'est trouvé ainsi en présence de fichiers de données structurées selon une architecture informatique, instituant un nouveau livre foncier sous la forme d'un livre virtuel, en lieu et place du précédent.

La sphère du numérique suscite encore d'autres interrogations parmi lesquelles celles tenant aux principes de proportionnalité et de confidentialité, c'est-à-dire l'intérêt du service rendu en comparaison des informations délivrées et de la définition préalable de l'accessibilité des données. De ce point de vue, le livre foncier a contracté les données pour ne délivrer que des informations valides sur le plan juridique (nature des droits publiés, immeubles, leurs titulaires, leurs charges et leurs bénéficiaires), en accordant aux usagers un accès, aussi large que possible, déterminé dans des contours d'une confidentialité protégée et sécurisée.

Si le numérique a l'avantage d'un vecteur d'une démocratie augmentée dans la mondialisation d'aujourd'hui, on peut toutefois rapporter ici les résultats d'un sondage Harris Interactive, réalisé en 2011, à l'occasion du colloque Berger-Levrault sur « e-administration – transparence des données et satisfaction des citoyens », sur un échantillon national représentatif de la population française âgée de 18 ans et plus, et qui a mesuré la perception des Français à propos des évolutions numériques dans les services publics. Cette enquête a fait apparaître que 47 % des sondés estimaient que la dématérialisation des services publics était trop importante, qu'il n'y avait pas assez de possibilité de contact direct avec l'administration, que 58 % d'entre eux reconnaissaient l'aspect pratique de l'Internet dans les services publics, mais étaient très partagés sur sa facilité d'utilisation, que 75 % des sondés estimaient que l'accès aux services publics sur Internet n'était pas adapté à toutes les catégories de population et qu'Internet était difficile à employer pour 58 % d'entre eux. C'est dire qu'il reste du chemin à parcourir pour changer les attitudes et les pratiques de nos concitoyens qui sont restés sur d'anciens schémas par conservatisme.

Le droit n'est ni une marchandise, ni un produit de consommation courante que certains voudraient qu'il devienne pour des raisons obscures

sinon vénales, tant il est patent que des corporations professionnelles se disputent régulièrement son monopole. Il faut donc, à la fois maîtriser son accès et le réguler, en ce sens que les services publics doivent délivrer aux utilisateurs un service et des prestations efficaces en qualité et en compétence, critères que le livre foncier d'Alsace et de Moselle a indiscutablement remplis depuis sa création en 1891.

Comme outils de formation, la littérature juridique consacrée au droit civil applicable dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle et notamment au droit du livre foncier qui est de loin l'institution la plus noble, sinon la plus importante de ses branches, a, certes par le passé, consacré aux particularismes locaux d'importants développements et de nombreuses études dans des publications idoines, tels le Recueil Juridique de l'Est ou la Revue de Droit Local ou encore des ouvrages qui ne sont plus réédités du fait qu'ils ne sont plus tenus à jour de l'évolution du droit local qui est hyper spécialisé par nature.

Consacré au droit du livre foncier actualisé et à sa pratique, la rédaction de cet ouvrage est le fruit d'une longue expérience professionnelle de son auteur. Cet ouvrage de droit civil local a vocation à participer à la culture juridique pour quiconque veut manier ou manipuler le régime particulier complexe des droits réels sur les immeubles dans les trois départements de l'Est de la France, car la procédure, pour arriver à publier un droit, est stricte à appliquer, pour ne pas dire fastidieuse.

Donner à voir, à la fois sur les plans théorique et pratique, une vue d'ensemble du droit du livre foncier, a été la gageure innovante de cet ouvrage. Les praticiens, qui devaient rechercher à leurs questions les solutions propres au droit local dans des publications ou études spécialement dédiées aux problèmes posés, ont donc un intérêt évident à disposer d'un instrument de travail qui leur permet de mieux appréhender le droit du livre foncier.

Le citoyen a soif de culture. Mais comme la reconnaissance des idées précède la connaissance, cet ouvrage répondra à l'attente d'un lecteur qui en tirera un enseignement avisé et un savoir fin du droit local alsacien-mosellan du livre foncier.

François Hubé