

# 21 MILLIONS

---

LA NEWSLETTER CRYPTO



## Un bail immobilier sur la blockchain : quelles perspectives ?



**Par François-Régis Fabre-Falret et Joanna Pomian,  
respectivement associé en droit de l'immobilier et  
directrice du digital au cabinet LPA-CGR avocats**

Le bail est un document juridique très courant et connu de tous. Avant d'être signé, un bail s'échange par e-mail entre les parties prenantes, et se perd parfois dans les méandres des versions successives. Puis, une fois signé, la plupart du temps avec la plume ou le stylo, car l'usage de la signature électronique n'a été accepté que très récemment, il prend la poussière dans une chemise en carton chez le preneur et dans un dossier suspendu (ou ô miracle, dans un dossier de gestion électronique des documents) chez le bailleur. Par conséquent, ce document peut être facilement corrompu et falsifié, il ne vit pas non plus au même rythme que le bien ou la législation et il faut lui adjoindre des avenants à chaque changement, mais le bailleur oublie de le faire la plupart du temps.

En analysant le cycle de vie du bail classique, en particulier du bail de location des biens immobiliers à destination des acteurs individuels, il est possible d'identifier de très nombreux frottements et irritants. C'est pourquoi, le projet multipartite "Smart Bail" s'est intéressé aux modalités de signature et d'exécution du bail et s'est demandé dans quelle mesure, la technologie blockchain pouvait répondre aux défis posés par la gestion de celui-ci.

La blockchain est une technologie maintenant assez connue qui a eu pour premières applications les cryptomonnaies et qui trouve progressivement des applications quotidiennes, plus proches de la vie de chacun. C'est une technique d'enregistrement des données qui les rend infalsifiables et vérifiables et qui de ce fait apporte de la transparence, de la traçabilité et de l'automatisation dans l'exécution des contrats. Ce type de contrats est appelé "smart contract" car il a vocation à s'autoexécuter, si certaines conditions sont remplies. Nous avons imaginé qu'il pourrait en être de même pour le bail : il s'exécuterait de manière autonome lorsque les différentes conditions seraient remplies.

Imaginons un peu. Au lieu de signer un document papier,

parfois long et difficile à comprendre, on s'accorde sur un ensemble de formules qui récapitulent les conditions du bail. Chaque formule est accompagnée des conditions d'évolution que l'on peut schématiser comme : "si l'indice de la construction augmente de X, la valeur du loyer sera Y".

Toutes les évolutions potentielles du bail sont ainsi prévues. Lorsque les parties prenantes ont été dûment identifiées et acceptées et lorsque le bail a été signé numériquement sur la blockchain, son exécution devient automatique, grâce au paramétrage des calculs décrit plus haut.

Si c'est si simple, pourquoi cela n'est-il pas déjà en place ? D'une part, le terme de blockchain fait encore peur aux professionnels de l'immobilier, ce qu'a démontré l'enquête conduite dans le cadre du projet Smart Bail. D'autre part, toutes les conditions de sécurité juridique ne sont pas encore réunies, car la loi Pacte permet des expérimentations mais pas encore des réalisations à grande échelle. Il faut donc, d'une part, continuer le lobbying pour convaincre les parties prenantes de l'intérêt de généraliser l'utilisation de la blockchain et, d'autre part, travailler sur les preuves qui seraient fournies au juge en cas de contestation d'une des étapes de la signature ou des modalités de calcul. Le bail étant devenu un code informatique et non plus un texte, la notion de preuve demande à être adaptée.

Les freins juridiques ne sont pas à négliger. Il en existe plusieurs mais au moins deux peuvent être cités. Le premier réside dans l'alignement de la réglementation RGPD (Règlement général sur la protection des données) avec la blockchain. D'un côté, la blockchain assure l'immutabilité des données : une fois les données inscrites dans la blockchain, celles-ci ne peuvent plus être modifiées et restent accessibles. De l'autre, une réglementation RGPD qui permet aux utilisateurs d'Internet un droit de regard, d'accès, de rectification voire de suppression de leurs données personnelles. En effet, toutes les informations à caractère personnel inscrites dans la blockchain ne peuvent pas être, par construction, modifiées ou supprimées. C'est évidemment en contradiction complète avec la réglementation RGPD qui donne un droit à la suppression.

Cette incompatibilité a été pointée du doigt par la CNIL dans son rapport de 2018 sans qu'elle n'ait pu être résolue de manière satisfaisante.

Le second réside dans la responsabilité du codeur, et plus généralement dans l'existence juridique accordée à un smart contract. En effet, un juge n'est a priori pas un spécialiste du code, ni de la blockchain. C'est donc naturellement qu'il se tournera vers un expert pour lui donner les clés de compréhension technique. On voit bien ici la nécessité de mettre en place un protocole technique qui soit accepté par tous pour donner au smart contract une assise juridique forte et apporter la confiance dans l'utilisation de la blockchain. À titre de comparaison, c'est exactement ce qui a été fait avec la signature électronique : reconnue par notre code civil au début des années 2000, mais qui n'a pu vraiment se démocratiser qu'avec le règlement européen eIDAS de 2015 établissant un mécanisme de reconnaissance mutuelle des moyens d'identification électronique des États membres.

Même si aujourd'hui, il est techniquement possible de généraliser l'utilisation des baux simples sur la blockchain, l'état de l'art juridique ne permet pas aux parties prenantes de se sentir suffisamment en sécurité pour que la souscription des baux soit généralisée.