



**Conseil économique
et social**

Distr.
GÉNÉRALE

ECE/HBP/WP.7/2009/3
20 mars 2009

FRANÇAIS
Original: ANGLAIS

COMMISSION ÉCONOMIQUE POUR L'EUROPE

**COMITÉ DU LOGEMENT ET DE
L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE**

Groupe de travail de l'administration des biens fonciers

Sixième session

Genève, 18 et 19 juin 2009

Point 4 de l'ordre du jour provisoire

**DÉBAT APPROFONDI SUR LES PROBLÈMES LIÉS À LA FRAUDE
QUE RENCONTRENT LES ORGANISMES CHARGÉS
DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE**

**QUESTIONNAIRE RELATIF À LA FRAUDE DANS L'ENREGISTREMENT
ET LA CESSION PAR VOIE ÉLECTRONIQUE**

Note du secrétariat

Résumé

À la cinquième session du Groupe de travail de l'administration des biens fonciers (Genève, 19 et 20 novembre 2007), la délégation du Royaume-Uni a présenté la question de l'utilisation frauduleuse des données sur l'enregistrement des biens fonciers et a fait état de quelques incidents liés à des usurpations d'identité (ECE/HBP/WP.7/10, par. 17). Le Groupe de travail a décidé d'inclure cette question dans son programme de travail (par. 24 a)). Le présent document contient un questionnaire à distribuer aux participants à la sixième session du Groupe de travail et en explique la raison d'être. L'objectif est d'étudier les mesures prises actuellement par les pouvoirs publics pour faire face à la fraude électronique. Les réponses aux questions devraient stimuler les débats et fournir des éléments permettant de décider si une étude plus approfondie sur le sujet est nécessaire.

INTRODUCTION

1. L'objectif de la présente enquête est de recenser les bonnes pratiques dans les domaines de la détection et de la prévention de la fraude dans les systèmes d'enregistrement des biens fonciers dans les pays de la CEE¹ et, en particulier, de la protection des informations contre leur utilisation abusive par les fraudeurs en raison de la possibilité pour le public d'accéder par voie électronique à des informations sur les biens et les propriétaires fonciers.

2. Ce questionnaire est fondé sur un rapport consacré aux résultats d'une enquête menée auprès de certains membres de délégations qui participaient à la cinquième session du Groupe de travail de l'administration des biens fonciers. La notion de fraude dans l'enregistrement et la cession par voie électronique renvoie à des cas de suppression de l'information ou d'usage malhonnête de modifications apportées au registre des titres fonciers et de biens immobiliers. Cette enquête visait à recueillir des informations sur l'expérience de membres de délégations concernant des cas de fraude commise à l'aide des systèmes d'information en ligne sur les biens fonciers dans leurs pays respectifs².

3. L'usage des technologies électroniques pour stocker et traiter les données sur l'enregistrement des biens fonciers est actuellement la norme dans l'ensemble de la région de la CEE. Beaucoup, sinon la plupart, des autorités chargées de l'administration des biens fonciers utilisent désormais des systèmes en ligne pour faciliter l'accès du grand public aux informations sur les biens fonciers³.

4. Il semble y avoir peu d'éléments statistiques solides attestant une augmentation des cas de fraude dans les systèmes d'enregistrement des biens fonciers due à l'introduction de services en ligne. Toutefois, au moins quelques-uns des organismes chargés de l'application des lois considèrent la facilité d'accès comme un facteur favorisant l'augmentation des cas de fraude en matière d'enregistrement. La fraude et la contrefaçon apparaissent toujours là où est menée une activité commerciale, et les délégations participant aux sessions du Groupe de travail conviennent de la nécessité de mettre en place des stratégies visant à se prémunir contre le risque de fraude et à maintenir la confiance qu'ont les parties prenantes dans les données dont elles disposent.

5. Le Groupe de travail a estimé qu'il fallait étudier le problème global de la fraude dans le cadre de son programme de travail. Les résultats de l'enquête initiale effectuée par le Registre britannique des biens fonciers ("Her Majesty's Land Registry") n'ont pas été concluants et ont

¹ Commission économique des Nations Unies pour l'Europe.

² Le rapport consacré aux résultats du questionnaire sur l'accès en ligne aux informations sur l'enregistrement de biens fonciers a été établi par le Registre britannique des biens fonciers ("Her Majesty's Land Registry") (délégation du Royaume-Uni) après la cinquième session du Groupe de travail.

³ Dans l'enquête effectuée par le Registre britannique des biens fonciers, les 18 répondants ont déclaré qu'ils conservaient les données sous forme électronique, et 83 % d'entre eux ont indiqué qu'ils mettaient l'information en ligne à la disposition du grand public.

donné à penser qu'il était nécessaire d'intensifier les efforts pour recueillir des informations pertinentes sur les tendances actuelles dans la région de la CEE. Presque tous les répondants ont estimé que la mise en commun de renseignements avec d'autres pays serait utile, ne serait-ce que pour comparer les meilleures pratiques en matière de détection et de prévention de la fraude. Cette mise en commun des renseignements est également nécessaire pour bien comprendre la nature des fraudes en matière d'enregistrement qui ont été commises dans la région et mettre en place des moyens de les prévenir. Il convient d'encourager les actions communes avec les services de police et d'autres organismes chargés de l'application des lois en vue de poursuivre les fraudeurs et de déterminer leurs *modus operandi*.

6. L'enregistrement d'informations sur le type et l'ampleur de la fraude et leur mise en commun pour le bien de tous constituera un outil important dans la lutte contre la criminalité. Estimant que cela aidera à mieux comprendre et prévenir les fraudes en matière d'enregistrement, les participants sont convenus que le Royaume-Uni serait le pays chef de file chargé d'effectuer une enquête plus approfondie en vue de mettre les informations à jour et de présenter les résultats au Bureau du Groupe de travail de l'administration des biens fonciers, lequel souhaitera peut-être ensuite examiner la question de savoir si d'autres travaux doivent être réalisés sur cette question.

Annexe

QUESTIONNAIRE

Il serait très utile que toutes les organisations qui répondent au questionnaire fournissent des informations statistiques et des données chiffrées concernant les cinq dernières années afin d'illustrer et d'étayer leurs réponses, si nécessaire.

Fraude en matière d'enregistrement et possibilité d'accéder aux informations en ligne

1. Votre organisation conserve-t-elle sous forme électronique les informations relatives à l'enregistrement des titres?

OUI
NON

2. Une partie ou la totalité de ces informations est-elle accessible au public pour consultation? Expliquer (maximum 300 mots).

Limites applicables à l'accès du public pour consultation

3. Si les informations sont accessibles au public pour consultation, des limites s'appliquent-elles quant au type d'information disponible?

OUI
NON

Veillez fournir quelques précisions si nécessaire (maximum 300 mots).

4. Si les informations sont accessibles au public pour consultation, des limites s'appliquent-elles quant aux personnes pouvant demander cet accès?

OUI
NON

Veillez fournir quelques précisions si nécessaire (maximum 300 mots).

5. Des méthodes différentes sont-elles proposées aux divers groupes d'utilisateurs pour demander l'accès aux informations?

OUI
NON

Veillez fournir quelques précisions si nécessaire (maximum 300 mots).

Enregistrement des personnes qui demandent un accès en ligne

6. Rendez-vous les informations publiques en ligne accessibles au grand public via l'Internet?

OUI

NON

7. Si vous avez répondu OUI à la question 6, les personnes qui demandent l'accès en ligne doivent-elles vous communiquer leurs données personnelles avant d'obtenir les informations?

OUI

NON

8. Si vous avez répondu par NON à la question 7, un mécanisme vous permet-il d'identifier les personnes qui demandent un accès en ligne ou sont-elles effectivement anonymes?

Traitement des personnes qui demandent l'accès en ligne par rapport aux autres

9. Les informations à la disposition des personnes qui demandent anonymement un accès en ligne sont-elles exactement les mêmes que celles qui sont à la disposition des utilisateurs identifiables de vos autres services fournis en version papier/électronique?

OUI

NON

Limitations relatives aux informations mises à la disposition des personnes qui demandent un accès en ligne

10. Si vous limitez les informations mises à la disposition des personnes qui demandent anonymement un accès en ligne, veuillez indiquer précisément ceux des types d'information ci-après qui ne sont pas mis à la disposition de ces personnes:

- Noms et adresses des propriétaires
- Prix payé
- Informations relatives aux hypothèques
- Informations relatives au montant garanti
- Copies des documents de transfert
- Copies de l'hypothèque
- Documents
- Copies de tous les documents signés

Autre – préciser.

11. Autre possibilité, limitez-vous les informations mises à la disposition des personnes qui demandent anonymement un accès en ligne en modifiant les documents afin d'en retirer les informations sensibles/signatures?

OUI

NON

Fraude en matière d'enregistrement

12. Dans votre pays, pensez-vous que le nombre de fraudes en matière d'enregistrement augmente, est stable, ou diminue? Veuillez fournir toute donnée statistique ou tout exemple dont vous disposez pour appuyer votre conclusion (maximum 300 mots).

Suivi des tendances en matière de fraude

13. Recensez-vous les tentatives d'enregistrement frauduleux et en suivez-vous les tendances?

OUI

NON

14. Avez-vous constaté dans les activités frauduleuses une tendance marquée qui coïnciderait avec la mise en place de nouveaux services électroniques? Expliquer (maximum 300 mots).

15. Avez-vous constaté l'existence de liens clairs entre les activités frauduleuses et la mise en place de nouveaux services électroniques? Expliquer (maximum 300 mots).

Détection et prévention de la fraude

16. Avez-vous recensé des méthodes de détection/prévention des activités frauduleuses potentielles?

OUI

NON

Si vous avez répondu OUI, veuillez fournir quelques précisions si cela est possible.

17. Si de telles mesures ont été prises, ont-elles été couronnées de succès? Expliquer (maximum 300 mots).

18. Procédez-vous systématiquement à l'examen, à l'évaluation et à l'amélioration de ces mesures? Expliquer (maximum 300 mots).

Contact avec d'autres organisations

19. Existe-t-il un réseau de contacts dans les principales organisations/agences de votre pays qui coordonne les actions de lutte contre la fraude? Expliquer (maximum 300 mots).

Mise en commun de renseignements

20. Pensez-vous que la mise en commun de renseignements entre les organisations de différents pays de la région de la CEE serait utile pour lutter contre la fraude? Expliquer (maximum 300 mots).

Indemnités

21. Versez-vous des indemnités aux personnes ayant subi un préjudice en raison d'une fraude en matière d'enregistrement?

OUI
NON

22. Si vous avez répondu OUI à la question 21, tenez-vous un registre des sommes qui sont versées et des circonstances dans lesquelles elles le sont?

OUI
NON

Utilisez-vous ces informations pour élaborer votre stratégie de lutte contre la fraude? Expliquer (maximum 300 mots).

23. Dans votre pays, êtes-vous en mesure de poursuivre les fraudeurs en vue d'obtenir le remboursement des sommes d'argent versées à titre d'indemnités?

OUI
NON

24. Si vous avez répondu OUI à la question 23, parvenez-vous aisément à récupérer une partie ou la totalité de ces sommes d'argent? Expliquer (maximum 300 mots).

25. Pensez-vous qu'une stratégie régionale commune de lutte contre la fraude en matière d'enregistrement des biens fonciers serait plus efficace? Expliquer (maximum 300 mots).

Notaires

26. Existe-t-il un système notarial dans votre pays?

OUI
NON

27. Pensez-vous que la participation des notaires réduit la probabilité de fraude en matière d'enregistrement?

OUI
NON

28. Si vous pensez que la présence de notaires permet de réduire la fraude, veuillez expliquer pourquoi (maximum 300 mots).

Formation du personnel

29. Une formation officielle est-elle dispensée au personnel technique afin de l'aider à détecter les fraudes?

OUI
NON

Si vous avez répondu OUI, veuillez fournir quelques précisions (maximum 300 mots).
