



Claire Poirson
Avocate associée
Bersay



Charles Koskas
Avocat associé
Bersay

PROPTECH-INNOVATIONS

"Le droit de propriété dans le Métavers apparaît, à ce stade, précaire et la responsabilité de la plateforme est très allégée en cas de réclamation sur le bien acquis."

En décembre dernier, un collectionneur de NFT¹ a acquis pour 450.000\$ un ensemble de terrains virtuels situés dans le "Snoopverse" (monde interactif développé par le rappeur Snoop Dog situé dans l'un des principaux Métavers, The Sandbox). En 2021, 501 M\$ de "biens immobiliers virtuels" ont été acquis (1 Md\$ pour 2022²). L'engouement est réel et juteux, mais qu'achète-t-on au juste ? Premier retour des règles et des points d'attention d'ordre juridique pour acheter un terrain virtuel dans le Métavers.

Comment acquérir un terrain virtuel ?

Il faut se rendre sur une plateforme, identifier le bien que vous souhaitez acquérir et l'acheter avec de la crypto-monnaie. L'acquisition se matérialise par l'obtention d'un emplacement sur la plateforme sous forme de NFT¹. La transaction est réalisée sur la base d'un smart contract (programme codé dans la blockchain et automatisé qui, par des conditions prédéterminées, définit le bien digital acheté comme, par exemple, les conditions d'achat, de vente ou de location du terrain). La plateforme vous transfère automatiquement le contrôle du NFT² une fois le paiement réalisé. Ce dernier interviendra dans la monnaie digitale de la plateforme. Il est donc nécessaire de convertir au préalable les devises traditionnelles (euro, dollar, yen, etc.). Exemple : dans Decentraland, l'achat de terrain se réalise avec du "Mana" (crypto-monnaie de ce métavers).

Quels sont les droits du propriétaire d'un terrain virtuel ?

Dans le monde réel comme dans le métavers, on recherche la sécurité juridique (la **garantie que le vendeur est bien le légitime propriétaire du bien vendu** et la conclusion d'un contrat en bonne et due forme de manière à pouvoir l'opposer au co-contractant ou aux tiers). **Dans le Métavers, le droit de propriété nous apparaît précaire et la responsabilité de la plateforme est très allégée en cas de réclamation sur le bien acheté.** Même si la preuve de l'achat est quasiment immuable du fait de son enregistrement sur la blockchain de la plateforme garantissant la traçabilité et l'authenticité de la transaction, l'investisseur se trouve face à deux risques :

- **Au niveau de la sécurité du portefeuille numérique contenant les NFTs** : le vol de crypto-actifs est courant et peut se matérialiser par des détournements du processus d'authentification de l'utilisateur³. Un utilisateur qui possède un terrain numérique sur lequel il a construit un immeuble pourrait ne plus pouvoir y accéder en raison du vol de ses jetons qu'il avait acquis et conservé dans son portefeuille numérique. Afin de conserver son titre de

propriété, il est donc conseillé de mettre en place des mesures techniques et organisationnelles strictes qui protègent le portefeuille numérique de toute intrusion.

- **Au niveau des conditions générales d'utilisation et de vente des plateformes où se situe le terrain** : quelle est l'étendue du droit acheté ? Quelle serait la responsabilité de la plateforme en cas de non-conformité du bien acheté, détérioration, non jouissance du bien ? **Certaines plateformes s'octroient souvent, sans l'accord de l'acheteur, un droit de licence mondiale et non exclusif de reproduire, représenter, voire adapter les actifs achetés.** Les plateformes se qualifiant d'intermédiaires (mais aussi propriétaires) déclinent également en général leur responsabilité liée à la perte ou tout autre dommage issu d'une perte de données, d'accès non autorisé ou de fichiers corrompus au sein d'un portefeuille numérique.

Il restera toutefois aux "propriétaires" lésés la faculté d'agir en justice afin d'obtenir réparation du préjudice ou d'engager la responsabilité de la plateforme. A la lumière du droit français, la plupart de ces clauses limitatives, voire exonératoires de responsabilité, pourraient être considérées comme abusives, au sens du code de la consommation⁴ comme du droit commun⁵, tant elles génèrent un déséquilibre significatif entre les parties.

L'entrée en vigueur prochaine des Digital Market Act et du Service Digital Act (estimée à janvier 2023) pourrait venir réguler ce nouveau marché notamment autour de la notion de "contrôleur d'accès". Une obligation d'interopérabilité leur serait imposée dès lors que la plateforme exercerait une activité auprès d'entreprises utilisatrices installées au sein de l'Union européenne ou aux utilisateurs finaux établis ou situés dans l'Union⁶, ce qui pourrait ainsi permettre aux utilisateurs propriétaires de terrains numériques achetés dans un métavers de l'utiliser dans un autre.

Des biens qualifiés plutôt de meubles que d'immeubles

Avec notre regard de juristes de droit français civiliste, les terrains présents dans le Métavers ne peuvent pas être qualifiés d'immeubles, mais plutôt de biens meubles. Ces terrains ne constituent en effet que des objets numériques (NFT) qui sont sans rapport avec l'occupation de sols physiques. Le mot "terrain" est donc ici un abus de langage emprunté du monde réel sans réalité juridique ! Un conseil primordial : bien lire les conditions générales d'utilisation et de vente des plateformes avant d'acheter !

¹ Jetons non fongibles qui constituent un certificat numérique unique et inviolable authentifiant le fichier numérique correspondant au terrain acquis.

² R. Frank, Metaverse real estate sales top \$500 million, and are projected to double this year, Feb. 1, 2022.

³ The Legal Risks of Buying Digital Real Estate, January 17, 2022 by Bruce Antley, Emerging tech law.

⁴ Code de la consommation, article R.212-1, 3°, 8°.

⁵ Code civil, art. 1171.