



**HAL**  
open science

# Notariat et numérique. Le cybernotaire au coeur de la République numérique

Manuella Bourassin, Corine Namont Dauchez, Marc Pichard

► **To cite this version:**

Manuella Bourassin, Corine Namont Dauchez, Marc Pichard. Notariat et numérique. Le cybernotaire au coeur de la République numérique. CEDCACE - Université Paris Nanterre. 2021. hal-04243943

**HAL Id: hal-04243943**

**<https://hal.science/hal-04243943v1>**

Submitted on 16 Oct 2023

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Novembre 2021

RAPPORT N°17.36



Institut des Études  
et de la Recherche  
sur le Droit et la Justice

# Notariat et numérique

*Le cybernotaire au cœur de la république  
numérique*

Sous la direction de

**MANUELLA BOURASSIN,**

**CORINE DAUCHEZ, MARC PICHARD**

Rédigé par : Manuella Bourassin, professeure de droit privé, Corine Dauchez, maître de conférences en droit privé, Marc Pichard, professeur de droit privé, Université Paris Nanterre, Centre de droit civil des affaires et du contentieux économique (CEDCACE, EA 3457).



## Ont également contribué ce rapport de recherche :

**Catherine ARNAUD**

Maître de conférences en droit privé, Université Paris 13, IRDA

**Camille CHASERANT**

Maître de conférences - HDR en économie, Université Paris 1 - Panthéon-Sorbonne,  
Centre d'Économie de la Sorbonne

**Lucie CLUZEL-MÉTAYER**

Professeure de droit public, Université Paris Nanterre, Centre de recherche sur le droit public (CRDP)

**Corinne DELMAS**

Professeure de sociologie, Université de Nantes, Centre Nantais de sociologie

**Sophie HARNAY**

Professeure d'économie, Université Paris Nanterre, ECONOMIX

**Lucas JOUBERT**

Doctorant en sociologie à l'EHESS, Institutions et dynamiques historiques de l'économie et de la société (IDHES)

**Olivier LEPROUX**

Docteur en sociologie, IDHES

**Jean-Pierre MARGUÉNAUD**

Professeur de droit privé, Université de Limoges, IDEDH

**Sophie SONTAG-KOENIG**

Maître de conférences en droit privé, Université Paris Nanterre, CEDCACE



**Le rapport a été nourri des travaux menés et des articles produits par les chercheurs et enseignants-chercheurs membres de l'équipe** : Catherine Arnaud, maître de conférences en droit privé, Université Paris 13, IRDA ; Camille Chaserant, maître de conférences - HDR en économie, Université Paris 1 - Panthéon-Sorbonne, Centre d'Économie de la Sorbonne ; Lucie Cluzel-Métayer, professeure de droit public, Université Paris Nanterre, Centre de recherche sur le droit public (CRDP) ; Corinne Delmas, professeure de sociologie, Université de Nantes, Centre Nantais de sociologie ; Sophie Harnay, professeure d'économie, Université Paris Nanterre, ECONOMIX ; Lucas Joubert, Doctorant en sociologie à l'EHESS, Institutions et dynamiques historiques de l'économie et de la société (IDHES) ; Olivier Leproux, Docteur en sociologie, IDHES ; Jean-Pierre Marguénaud, professeur de droit privé, Université de Limoges, IDEDH ; Sophie Sontag-Koenig, maître de conférences en droit privé, Université Paris Nanterre, CEDCACE.

**L'équipe de recherche a pu tirer parti des réflexions** de Jean-Luc Chassel, maître de conférences honoraire en histoire du droit, Université Paris Nanterre ; Cécile Guérin-Bargues, Professeure de droit public, Université Paris II - Panthéon-Assas, Institut Michel VILLEY ; Fabrice Legond-Aubry, maître de conférences en informatique, Université Paris Nanterre, LIP6 ; Pascal Poizat, Professeur d'informatique, Université Paris Nanterre, LIP6 ; Catherine Prébissy-Schnall, maître de conférences en droit public, Université Paris Nanterre, CRDP.

**La conception des enquêtes empiriques a été rendue possible grâce à l'intégration dans l'équipe de recherche de trois notaires** : Maître Xavier Blanchet, notaire associé à la Garenne Colombes, Maître Laurent Scoriels, notaire associé à Meudon et Maître Luc Thomas, notaire individuel à Chaville.

**Ces enquêtes n'auraient pas pu être menées à bien sans le soutien indéfectible de la Chambre des notaires des Hauts-de-Seine et de ses Présidents successifs.**

**De nombreux étudiants du master droit notarial de l'Université Paris Nanterre ont été impliqués dans la recherche et notamment** Aliaume Bellegarde, Amira Ben Abdelghafar, Sara Bendiaf, Clémence Braud, Aude Chartier, Jules Charvat, Marion Cornand, Eva Dorise, Parisa Gholizadeh Ansari, Lisa Guitton-Defer, Camille Jegu, Laura Mathieu, Angele Mottelet, Thomas Pezzetti, Agathe Pinon, Sara Sanchez Bedoya, Leane Sautet, Louise Vasseur et Pauline Vincent.

Le présent document constitue le rapport scientifique d'une mission réalisée avec le soutien du GIP Mission de recherche Droit et Justice (convention **218.02.05.37**). Son contenu n'engage que la responsabilité de ses auteurs. Toute reproduction, même partielle est subordonnée à l'accord de la Mission.

# Sigles et principales abréviations utilisés

AACD : Acte authentique avec comparution à distance

AAE : Acte authentique électronique

AAED : Acte authentique électronique à distance

ADLC : Autorité de la concurrence

ADSN : Association pour le développement du service notarial puis Activités et développement au service du notariat

ANF : Accès direct et dématérialisé des notaires au fichier immobilier

ANSSI : Agence nationale de sécurité des systèmes d'information

ASP : Autorité de la statistique publique

BCN : *Blockchain* notariale

BNDP : Base nationale des données patrimoniales

CDC : Caisse des dépôts et consignations

CSN : Conseil supérieur du notariat

CINP : Chambre interdépartementale des notaires de Paris

CNI : Centre notarial d'informatique

CNIS : Conseil national de l'information statistique

CNUDCI : Commission des Nations Unies pour le développement du commerce international

COMEDec : Communication électronique des données de l'état civil

CSN : Conseil supérieur du notariat

CRIDON : Centre de Recherche d'Information et de Documentation Notariales

DACS : Direction des affaires civiles et du Sceau

DGCP : Direction générale de la comptabilité publique

DGI : Direction générale des impôts

DGFIP : Direction générale des finances publiques

DNSI : Directeur du numérique et des systèmes d'information

DPO : Délégué à la protection des données personnelles

DVF : Demandes de valeurs foncières

EHF : État hypothécaire hors formalités  
ESN : Entreprise de services du numérique  
FCDDV : Fichier central des dispositions de dernières volontés  
FICOBA : Fichier national des comptes bancaires et assimilés  
FICOVIE : Fichier des contrats d'assurance-vie  
FIDJI : Fichier informatisé des données juridiques immobilières  
GAFAM : Google, Amazon, Facebook, Apple, Microsoft  
IA : Intelligence artificielle  
INDI : Institut notarial du droit immobilier  
INSEE : Institut national de la statistique et des études économiques  
LRA : Logiciel de rédaction d'actes  
MAJIC : Mise à jour des informations cadastrales  
MICEN : Minutier central électronique du notariat  
MIN : Marché immobilier des notaires  
MSAP : Maison de service au public  
MVP : *Minimum valuable project*  
NPM : *New public management*  
PNA : Plan national d'actions  
PND : Procuration notariée à distance  
PNS : Paris notaire services  
RGPP : Révision générale des politiques publiques  
SCP : Société civile professionnelle  
SPF : Service de la publicité foncière  
SSII : Société de service et d'ingénierie informatique  
SSP : Sous signature privée  
TIC : Technologies de l'information et de la communication  
VEFA : Vente en l'état futur d'achèvement  
VIDOC : Déclarations foncières de la ville de Paris



# Sommaire

## **CHAPITRE 1 – APPROCHE INSTITUTIONNELLE : LE NUMÉRIQUE, FACTEUR DE TRANSFORMATION DES POLITIQUES NOTARIALES**

### **SECTION 1 : LES TRANSFORMATIONS DU SERVICE PUBLIC NOTARIAL**

I/ La mutation du service public de l'authenticité

II/ L'association au service public de la publicité foncière

III/ L'apparition d'un service public de diffusion des données immobilières

### **SECTION 2 : LES TRANSFORMATIONS DES RAPPORTS DE POUVOIR**

I/ Notariat et acteurs privés du numérique : des relations de dépendance

II/ Notariat et État : des enjeux de souveraineté

## **CHAPITRE 2 – APPROCHE EMPIRIQUE : LE NUMÉRIQUE, FACTEUR DE TRANSFORMATION DES PRATIQUES NOTARIALES**

### **SECTION 1 : LA MUTATION DE L'ACTIVITÉ NOTARIALE**

I/ Les ressources mobilisées

II/ Le travail effectué

III/ Les relations nouées

### **SECTION 2 : LA MUTATION DE L'ACTE NOTARIÉ**

I/ Manifestations de la dématérialisation de l'acte notarié

II/ Appréciations de la dématérialisation de l'acte notarié



# Introduction

**1. Révolution numérique.** « En moins de 20 ans, le numérique a investi toutes les strates de la vie humaine au point qu'il est désormais habituel de l'envisager, non plus seulement comme un ensemble d'outils informatiques, de technologies de l'information et de la communication ou de données représentées par des nombres, mais bien comme un monde à part entière. Le numérique est devenu la texture de notre réel, un fait social total »<sup>1</sup>. Entendu très largement comme « tout ce qui touche à la communication, au réseau internet, aux logiciels et aux services qui lui sont associés »<sup>2</sup>, le numérique s'est ouvert à toutes et tous avec l'accès du grand public à l'internet à partir du milieu des années 2000. Il ne s'agit toutefois que de l'aboutissement de plus de cinquante ans d'évolutions techniques qui ont vu l'informatique ouvrir, d'abord à certains professionnels puis à l'ensemble de la population, des outils de calcul, de conception et de communication, aux potentialités exceptionnelles<sup>3</sup>. **Le numérique a changé nos vies.**

**2. Le numérique et les professions juridiques et judiciaires.** Si le numérique a bouleversé les vies privées, il a aussi bouleversé les vies professionnelles, notamment celles des professions juridiques et judiciaires : les **avocats** peuvent désormais échanger avec les greffes des juridictions à travers des procédures dématérialisées, les **magistrats** peuvent recourir à la visioconférence<sup>4</sup> et s'appuyer sur des outils d'aide à la décision qui ouvrent la voie à l'émergence d'une « justice prédictive », les **universitaires** voient des perspectives de recherche nouvelles s'ouvrir avec l'*open access* des décisions de justice, comme des travaux de leurs pairs. On ne voit pas comment le notariat aurait pu échapper à cette vague.

**3. Spécificité du notariat : une profession passéiste ?** Pourtant, aux yeux du grand public, rapprocher notariat et numérique peut étonner : le notariat est souvent perçu comme fondamentalement passéiste.

Le lien habituel entre le notariat et le passé s'explique d'abord par le fait que **la profession est particulièrement ancienne**. Le notaire, dont l'image semble avoir été définitivement fixée par les descriptions balzaciennes, est ancré dans l'histoire depuis le Moyen-Âge. Chaque notaire est héritier d'une histoire pluriséculaire. L'attachement du notariat au passé est aussi lié à **ses missions** et notamment à celle de conserver les conventions des particuliers afin d'assurer la préservation des droits de ceux-ci par la preuve quasi irréfutable qu'elles pourront être produites en justice. Aussi, la conservation de la mémoire des volontés privées oblige nécessairement le

---

<sup>1</sup> M. Bourassin, « Rapport de synthèse du 117<sup>e</sup> Congrès des notaires de France : Le numérique, l'Homme et le droit », *JCP N* 22 octobre 2021, sup. au n° 42-43, p. 43.

<sup>2</sup> D. Cardon, *Culture numérique*, Presses de Sciences Po, 2019, p. 18.

<sup>3</sup> C. Gossart, N. Jullien et J-B. Zimmermann, « L'industrie informatique dans la société de l'information », *Terminal* [En ligne], 113-114 | 2013, <http://journals.openedition.org/terminal/288>.

<sup>4</sup> S. Sontag-Koenig, « La visioconférence dans les procédures pénales », <https://hal.parisnanterre.fr/hal-03516279>.

notaire à avoir un pied dans le passé, et ce au moins pendant soixante-quinze ans à compter de l'établissement des actes qu'il reçoit.

Notaire semble alors rimer avec poussière. Ce **déficit d'image** a du reste été accentué, au cours de la dernière décennie, par le développement de campagnes hostiles au notariat : non seulement les notaires vivaient dans le passé, mais ils s'opposeraient aux innovations, notamment techniques.

**4. Spécificité du notariat : une profession hostile à l'innovation ?** Au vrai, le procès en conservatisme fait au notariat est loin d'être nouveau : depuis les années 1960, plusieurs rapports ont présenté le notariat comme un frein à l'innovation et *in fine* à la croissance économique<sup>5</sup>.

Dans le rapport Rueff-Armand, remis au Premier ministre en juillet 1960<sup>6</sup>, des situations de sclérose, de malthusianisme ou d'inadaptation sont identifiées au sein du système économique, notamment dans l'organisation de certaines professions. Le notariat fait partie de ces professions qui, d'après ce rapport, forment au sein du système économique un « **îlot de résistance aux nécessaires aménagements de structure, aux conversions et aux adaptations qu'exigent le progrès technique** »<sup>7</sup>.

Le rapport Armand-Rueff ne fut suivi d'aucun effet<sup>8</sup>, mais les idées qu'il contient furent reprises quarante-huit ans après, dans un premier rapport Attali<sup>9</sup>. La croissance y est directement corrélée à l'innovation technologique, dont dépend la place de la France dans la compétition mondiale<sup>10</sup>, et la concurrence est expressément présentée comme le levier de l'innovation<sup>11</sup> : le déficit de concurrence n'inciterait pas les entreprises à réaliser les investissements nécessaires

---

<sup>5</sup> Pour une critique de ce lien, v. Fr. Lévêque, « Droit de la concurrence et innovation », Séminaire Ressources technologiques et innovation, 16 janvier 2008, <https://www.ecole.org/en/download-seance-cr/816>

<sup>6</sup> *Rapport sur les obstacles à l'expansion économique présenté par le comité institué par le décret n° 59-1284 du 13 novembre 1959*, 21 juillet 1960, <https://www.vie-publique.fr/sites/default/files/rapport/pdf/074000508.pdf>, ci-après « Rapport Rueff-Armand ».

<sup>7</sup> Rapport Rueff-Armand, p. 15.

<sup>8</sup> M. Godet, X. Ronot, « Le rapport Rueff-Armand trente ans après », *Futuribles*, février-mars 1989, p. 41, [http://www.lapropective.fr/dyn/francais/memoire/autres\\_textes\\_de\\_la\\_prospective/articles\\_michel\\_godet\\_futuribles/rapport-rueff.pdf](http://www.lapropective.fr/dyn/francais/memoire/autres_textes_de_la_prospective/articles_michel_godet_futuribles/rapport-rueff.pdf).

<sup>9</sup> *Rapport de la Commission pour la libération de la croissance française sous la présidence de J. Attali*, La Documentation française, 2008, <https://www.vie-publique.fr/sites/default/files/rapport/pdf/084000041.pdf>, ci-après « Rapport Attali ».

<sup>10</sup> *Rapport Attali*, 2008, p. 229 : « De plus en plus, les batailles économiques se remportent grâce à l'innovation. De notre capacité à innover dépendront notre croissance et notre place dans la compétition mondiale ».

<sup>11</sup> *Rapport Attali*, 2008, p. 10 : « Une croissance économique forte peut revenir pour tous en France. Elle suppose la conjugaison de différents facteurs : une population active nombreuse et dynamique, un savoir et des innovations technologiques sans cesse actualisés, une concurrence efficace, un système financier capable d'attirer du capital, une ouverture à l'étranger ». Le rapport ajoute que la concurrence doit « devenir la règle dans le secteur privé, car elle est dans l'intérêt de tous. L'ensemble des secteurs et des professions dont l'accès est réglementé doit s'ouvrir » (p. 139).

à l'innovation<sup>12</sup>. Le second rapport Attali, rendu en 2010<sup>13</sup>, enfonce le clou : le « développement de la concurrence dans le contexte français doit permettre de favoriser l'innovation en remettant en cause les rentes liées à la fermeture de certains marchés »<sup>14</sup>. Traduction normative de cette analyse, la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite loi Croissance, porte en première ligne de l'exposé de ses motifs la marque de la corrélation entre la déréglementation et les capacités d'innovation qu'elle serait susceptible de renforcer<sup>15</sup>. Le même dogme irrigue la pensée de l'Autorité de la concurrence<sup>16</sup>, qui, à la suite de la loi Croissance, joue un rôle majeur dans la régulation de la profession notariale.

Depuis le début de la révolution numérique, le déficit d'image de la profession est donc nourri par une parole publique qui la dépeint comme une profession de rentiers, à l'organisation issue de l'Ancien régime, hostile aux innovations, notamment technologiques. La réalité est pourtant tout autre.

**5. Spécificité du notariat : la mutation numérique de la profession.** Les faits établissent que ni l'ancienneté d'une profession, ni sa situation de monopole n'impliquent nécessairement le conservatisme des pratiques : la mutation numérique de la profession notariale est une réalité.

Désormais, toute l'activité notariale se trouve adossée aux nouvelles technologies : les conseils fournis et la rédaction des actes notariés se nourrissent des bases de données juridiques, des solutions diffusées sur le portail des centres de recherches, d'information et de documentation notariales (CRIDON) et encore des modèles de contrats et de clauses proposés par les éditeurs juridiques et les entreprises de services du numérique (ESN) ; les échanges entre les offices et la plupart des services de l'État et même des partenaires privés de la profession sont

---

<sup>12</sup> *Rapport Attali*, 2008, p. 155 et 165 : pour les professions réglementées, si « une réglementation reste la plupart du temps justifiée pour garantir la compétence des professionnels, tout particulièrement dans les secteurs de la santé et du droit, les mécanismes de réglementation économique de ces professions ont souvent un effet négatif sur l'activité et sur le niveau des prix. Ils figent l'offre de services, empêchent le développement de l'emploi et ne créent aucune pression à l'innovation. (...) Les mécanismes de restriction de l'offre freinent dans certaines professions juridiques le développement de l'innovation et de l'emploi alors que dans d'autres professions juridiques plus ouvertes, de réelles spécialisations se sont peu à peu mises en place, permettant de mieux traiter la diversité des demandes des usagers et des clients ».

<sup>13</sup> *Commission pour la libération de la croissance française présidée par Jacques Attali. Une ambition pour 10 ans*, La documentation française, 2010, <https://www.vie-publique.fr/sites/default/files/rapport/pdf/104000541.pdf>

<sup>14</sup> *Rapport Attali*, 2010, p. 131.

<sup>15</sup> Exposé des motifs de la loi Croissance : « Pour renouer avec une croissance durable, l'économie française doit être modernisée et les freins à l'activité levés. Pour atteindre ces objectifs, la loi pour l'activité et la croissance vise à assurer la confiance, à simplifier les règles qui entravent l'activité économique et à renforcer les capacités de créer, d'innover et de produire des Français et en particulier de la jeunesse » [https://www.legifrance.gouv.fr/dossierlegislatif/JORFDOLE000029883713/?detailType=EXPOSE\\_MOTIFS&detailId=](https://www.legifrance.gouv.fr/dossierlegislatif/JORFDOLE000029883713/?detailType=EXPOSE_MOTIFS&detailId=)

<sup>16</sup> Avis n° 16-A-13 du 9 juin 2016 *relatif à la liberté d'installation des notaires et à une proposition de carte des zones d'implantation, assortie de recommandations sur le rythme de création de nouveaux offices notariaux*, n° 175, n° 464 : « Une littérature économique montre qu'une réglementation restrictive limite non seulement la concurrence entre les prestataires de services, mais réduit également les incitations des professionnels à travailler de manière efficace en termes de coûts, à baisser les prix, à améliorer la qualité ou à offrir des services innovants ».

dématérialisés. La forme des actes a elle-même été bouleversée, en général comme en particulier : en général, puisque désormais la majorité des actes authentiques sont des actes électroniques – ce qui a notamment imposé de repenser entièrement, sur le plan technique, la mission d’archivage du notariat ; en particulier, puisque la place de certaines informations dans les actes est standardisée et donc imposée pour que le traitement automatisé des données soit possible dans le cadre de la télétransmission aux services de la publicité foncière, télétransmission devenue obligatoire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018<sup>17</sup>. **Le notaire est devenu un « cybernotaire », les offices des « cyberoffices ».**

Cette mutation numérique de la profession ne saurait surprendre : l’ancienneté de la profession n’est-elle pas d’abord et avant tout le signe de son adaptabilité, de son « agilité » selon la novlangue ? Comment une profession dont les origines remontent au XIII<sup>e</sup> siècle aurait-elle pu survivre si elle n’avait su rester au contact des évolutions techniques et technologiques qui ont bouleversé la société française ?

De fait, cette transformation numérique de la profession a été très tôt engagée : le notariat prend la vague de l’informatique de gestion entre les années 1960 et le début des années 1980<sup>18</sup>. Les innovations, qui ont d’abord concerné la comptabilité, se sont ensuite étendues à l’informatisation des actes et des dossiers<sup>19</sup>. L’enjeu de l’informatisation est au demeurant très vite perçu non pas comme individuel mais collectif : **un enjeu pour la profession, partant, un objet de politiques du notariat**. Dès 1969, le 66<sup>e</sup> Congrès des notaires de France, considéré comme fondateur pour l’informatique notariale<sup>20</sup>, est consacré au thème « Le notaire et le traitement de l’information ». D’un vœu formulé lors de ce congrès naît le Centre Notarial d’Informatique (CNI), qui a donné une impulsion majeure au développement de l’informatisation des comptabilités, dont la rapidité de la mise en œuvre a été spectaculaire<sup>21</sup>. Une dizaine d’années plus tard, le 78<sup>e</sup> Congrès est consacré à « L’informatique au service du droit et des libertés ». Il y est fait le constat que la comptabilité des offices est alors bien informatisée, que l’informatisation de la documentation juridique et le traitement de texte, dans les limbes en 1969, sont en plein développement et encore que des notaires, seuls ou groupés en clubs, développent des expériences informatiques<sup>22</sup>. Dès ce congrès de 1982, sont abordés des sujets relatifs à la télématique, notamment la possibilité de se réunir sans déplacement par téléconférence (audioconférence, visioconférence ou vidéo-transmission), mais également le

---

<sup>17</sup> Décret n° 2017-770 du 4 mai 2017 *portant obligation pour les notaires d’effectuer par voie électronique leurs dépôts de documents auprès des services de la publicité foncière*.

<sup>18</sup> Ph. Lemoine, Rapport au gouvernement, *La nouvelle grammaire du succès. La transformation numérique de l’économie française*, novembre 2014, <https://www.economie.gouv.fr/rapport-lemoine-sur-transformation-numerique-economie>.

<sup>19</sup> 78<sup>e</sup> Congrès des notaires de France, *L’informatique au service du droit et des libertés*, Bordeaux, 1982, p. 161.

<sup>20</sup> 78<sup>e</sup> Congrès des notaires de France, *ibid.*, p. 531.

<sup>21</sup> 78<sup>e</sup> Congrès des notaires de France, *ibid.*, p. 31 et 531 : à partir de l’impulsion donnée par le 66<sup>e</sup> congrès, la « comptabilité des études a été modernisée « en partie double » avec adoption du plan comptable, préalable indispensable à l’informatisation qui a suivi ».

<sup>22</sup> 78<sup>e</sup> Congrès des notaires de France, *ibid.*, not. p. 32-33 et p. 531.

télétravail ou encore l'élaboration d'un réseau de télématique notariale permettant de relier les offices à leur environnement (confrères, administrations, clients, organismes professionnels).

L'investissement collectif du notariat français dans la révolution numérique ne s'est pas démenti par la suite, ce qu'une comparaison internationale souligne : grâce à la détermination des instances notariales, à l'appui des pouvoirs publics et à un renouveau du cadre normatif des actes juridiques, le notariat français est la première profession juridique en Europe à avoir dématérialisé l'acte authentique de « bout en bout », de sa réception jusqu'à sa télépublication auprès des services de la publicité foncière.

La révolution numérique n'a donc pas épargné le notariat : tout au contraire, il l'a embrassée. **Le sujet « Notariat et numérique » existe.** Comme les autres professions juridiques et judiciaires, le notariat a été changé par le numérique. Mais cette influence du numérique suscite des questionnements propres, du fait de la **spécificité du statut du notaire.**

**6. Spécificité du notariat : le statut hybride du notaire.** Définitivement fixé dans sa forme actuelle à la Révolution<sup>23</sup>, par la loi du 29 septembre-6 octobre 1791, le statut du notaire est hybride. **Professionnels libéraux, les notaires sont aussi des officiers publics :** « Les notaires sont les officiers publics, établis pour recevoir tous les actes et contrats auxquels les parties doivent ou veulent faire donner le caractère d'authenticité attaché aux actes de l'autorité publique, et pour en assurer la date, en conserver le dépôt, en délivrer des grosses et expéditions »<sup>24</sup>. Si le notaire l'« assume [...] dans le cadre d'une activité libérale », il y a là un « service public »<sup>25</sup>, pour la bonne exécution duquel « l'État en le nommant, [...] confère [au notaire] des prérogatives attachées aux actes de l'autorité publique : le pouvoir de conférer l'authenticité »<sup>26</sup>. Non rémunérés par l'État mais nommés par lui, les notaires exercent, certes dans un cadre d'exercice libéral<sup>27</sup>, une fonction publique<sup>28</sup>.

En sa qualité d'officier public, le notaire est intégré dans l'appareil d'État, en charge d'une **mission de service public** et, à ce titre, **déléataire de la puissance publique, donc d'une part de souveraineté.** Ce statut singularise le notaire. Il soulève des questionnements spécifiques au regard de la révolution numérique.

**7. Notariat et numérique : des questionnements spécifiques.** En premier lieu, la révolution numérique implique de mobiliser des **moyens techniques** pour exercer sa mission, en l'occurrence de service public. Chaque notaire ne peut pas concevoir et produire seul les

---

<sup>23</sup> R-H. Bautier, « Les diverses origines et l'évolution de l'institution notariale française en tant que dépositaire de puissance publique », *Le Gnomon*, n° 48, 1986, p. 28.

<sup>24</sup> Article 1 de l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945 relative au statut du notariat.

<sup>25</sup> *Règlement national du Conseil supérieur du notariat*, approuvé par arrêté de la garde des Sceaux du 22 mai 2018, article préliminaire, <https://fr.calameo.com/read/005125198a235152cd9a7?page=1>.

<sup>26</sup> *Règlement national du Conseil supérieur du notariat*, préc., article 2.

<sup>27</sup> J-F. Sagaut et M. Latina, *Déontologie notariale*, 4<sup>e</sup> éd., Defrénois, Lextenso, 2019, p. 12, n° 6.

<sup>28</sup> M. Verpeaux, « Notaires : les officiers ministériels ne sont pas agents publics », note sous arrêt, Cons. const., déc. 21 nov. 2014, n° 2014-429 QPC : JurisData n° 2014-028603, *JCP G*, 2015, n° 1-2, 31.

outils qu'il utilise dans le cadre de l'exercice de sa profession. La technicisation de la profession rend chaque professionnel dépendant, quand le statut semble postuler et imposer l'indépendance<sup>29</sup>. On admettra bien volontiers que dépendance matérielle, et en l'occurrence technologique, et indépendance intellectuelle sont choses différentes. Il n'en demeure pas moins que l'indépendance matérielle, si elle ne conditionne pas l'indépendance intellectuelle, la favorise. Et la **question de la préservation de l'indépendance** se pose en réalité à deux niveaux différents. **Au niveau collectif**, se pose au premier chef la question de la possibilité de construire des outils maîtrisés par la profession, cette maîtrise pouvant elle-même prendre des voies différentes (propriété de l'outil ou certification de l'outil propriété d'autrui). **Au niveau individuel**, la technicisation des conditions d'exercice de la profession peut faire naître le même sentiment de dépossession, que les outils techniques soient fournis par la profession ou qu'ils le soient par un tiers. Dans tous les cas, par exemple, l'organisation de l'archivage ne dépend plus d'un choix du professionnel. Face à cet enjeu d'autonomie, **stratégies collectives et perceptions individuelles doivent être analysées**.

En second lieu, la spécificité du statut du notaire impose de penser la mutation de la profession dans le cadre plus global de la transformation numérique de l'entité qui lui délègue une part de ses prérogatives souveraines : l'État. En raison de cette spécificité statutaire, le notariat entretient **des liens particuliers avec l'État** : les notaires ont été des partenaires de la construction de l'État, qu'ils accompagnent depuis ses prémises, à la sortie de la féodalité, dans toutes ses phases de transformation<sup>30</sup>. Les notaires sont des acteurs de puissance publique indissociablement liés à l'État qui les a déployés sur le territoire afin qu'ils contribuent à asseoir son autorité sur la population, c'est-à-dire sa souveraineté. Partant, la numérisation du délégant, l'État, et les politiques publiques qu'il met en œuvre pour fonder une **République numérique**<sup>31</sup>, ne peuvent rester sans influence sur la situation du délégataire qu'est le notaire. D'une part, l'engagement de l'État dans une politique de construction d'une « e-administration » dont l'objectif est de permettre aux usagers de procéder en ligne à l'ensemble de leurs démarches administratives ne saurait rester sans influence sur le notariat, indirectement comme directement. Indirectement, car les notaires sont des usagers des services publics. Au premier chef, la dématérialisation du service public de la publicité foncière a un impact direct sur l'activité des notaires, qui en sont les principaux usagers. Directement, et même si les notaires ne sont pas des fonctionnaires, une politique de numérisation de l'ensemble des services publics ne saurait, *a priori*, laisser de côté le service public de l'authenticité, sans le

---

<sup>29</sup> Sur l'importance de cette indépendance, v. notamment, à propos de la situation du notaire salarié, tenu par un lien de subordination, l'article 1er de l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945 *relative au statut du notariat* : « Nonobstant toute clause du contrat de travail, le notaire salarié peut refuser à son employeur de recevoir un acte ou d'accomplir une mission lorsque cet acte ou cette mission lui paraissent contraires à sa conscience ou susceptibles de porter atteinte à son indépendance ».

<sup>30</sup> R.-H. Bautier, « Les diverses origines et l'évolution de l'institution notariale française en tant que dépositaire de puissance publique », préc., pp. 19 à 28.

<sup>31</sup> Loi n° 2016-1321 du 7 octobre 2016 *pour une République numérique*.



marginaliser. **L'impact de la politique numérique de l'État sur les notaires, usagers de services publics et en charge d'un service public, est donc inévitable et mérite d'être identifié**, dans ses modalités comme ses effets, notamment en termes de rapport entre les acteurs. D'autre part, la volonté de l'État d'œuvrer à la construction de **la confiance** dans le numérique en général et dans l'économie numérique en particulier<sup>32</sup> intéresse au premier chef le notariat, sur un plan instrumental comme sur un plan fondamental. **Sur un plan instrumental**, les notaires, parce qu'il leur revient d'« assurer[r] la moralité et la sécurité de la vie contractuelle »<sup>33</sup>, sont nécessairement des acteurs essentiels de la sécurisation des transactions, quel qu'en soit le support, sécurisation sans laquelle il ne saurait y avoir de confiance, « pré-condition de l'échange et de la production »<sup>34</sup>, « institution invisible qui régit le développement économique »<sup>35</sup>. **Sur un plan fondamental**, les notaires ont toujours été conçus comme les acteurs de diffusion de la confiance sur le territoire. Le recours au notaire, en tant que tiers impartial, délégué de l'État, s'analyse donc comme un moyen de créer la confiance interpersonnelle entre deux parties à une transaction. Cette confiance interpersonnelle requiert l'existence d'une confiance institutionnelle produite conjointement<sup>36</sup>, par le notariat et l'État. En somme, les notaires sont des acteurs de confiance publique ; ils sont dignes de confiance car l'État et les instances de la profession mettent en place des dispositifs de confiance à même de s'en assurer. La profession notariale accompagne l'État depuis plus de huit siècles dans toutes les étapes de sa transformation politique, diffusant ainsi au sein de la société civile l'autorité étatique et la confiance publique : sauf à rompre avec plusieurs siècles de **co-construction de la confiance par l'État et le notariat**, l'élaboration d'une politique de la confiance dans le numérique ne saurait se concevoir en dehors d'eux. En témoigne, du reste, la **convention d'objectifs** signée le 8 octobre 2020, lors du 116<sup>e</sup> Congrès des notaires de France, entre le Conseil supérieur du notariat (CSN) et l'État, largement consacrée à l'investissement numérique de la profession<sup>37</sup>, et qui expose « l'éventail impressionnant d'activités que les

---

<sup>32</sup> Loi n° 2004-575 du 21 juin 2004 *pour la confiance dans l'économie numérique*.

<sup>33</sup> *Règlement national du Conseil supérieur du notariat*, préc., article préliminaire.

<sup>34</sup> G. Akerlof, « The Market for Lemons : Quality Uncertainty and the Market Mechanism », *The Quarterly Journal of Economics*, 1970, vol. 84, n° 3, p. 500.

<sup>35</sup> K. Arrow, *The limits of organization*, Harvard University Press, 1974.

<sup>36</sup> Le mouvement de réforme de la profession notariale, actuellement à l'œuvre, devrait intensifier l'implication de l'État dans l'élaboration de la déontologie notariale et l'organisation disciplinaire de la profession notariale : la direction des affaires civiles et du Sceau est incitée par l'Inspection générale de la Justice à « affirmer sa tutelle sur ce secteur, dont elle détient la compétence exclusive, à créer un bureau de la déontologie et de la discipline pour réinvestir ce champ et lui donner un nouvel essor, à définir de véritables orientations de politique publique à l'adresse des parquets et parquets généraux en matière de contrôle et de discipline » ou encore à développer un réseau de magistrats mieux formés et informés permettant une meilleure spécialisation (Inspection Générale de la Justice, *Rapport sur la discipline des professions du chiffre et du droit*, octobre 2020, p. 4 : <http://www.justice.gouv.fr/le-garde-des-sceaux-10016/la-discipline-des-professions-du-droit-et-du-chiffre--33638.html>).

<sup>37</sup> Cette convention a été signée, à l'initiative du notariat, pour rétablir des relations de confiance avec l'État à la suite de la transformation de la régulation de la profession par la loi Croissance du 6 août 2015. Une première rubrique porte sur le service public de l'authenticité et une seconde sur la coopération du notariat aux politiques publiques. La majeure partie de la convention est consacrée à l'investissement numérique de la profession. Elle

notaires réalisent dans le sens de l'intérêt général, pour l'État ou avec l'État »<sup>38</sup>. **Dans ce contexte institutionnel renouvelé, identifier et analyser le rôle dévolu aux notaires dans la diffusion de la confiance numérique s'impose.**

**8. Objet de la recherche : la profession notariale.** Dans la littérature juridique, l'étude des liens entre notariat et numérique passe avant tout par l'analyse critique des dispositifs juridiques mis en place pour permettre la production dématérialisée des actes authentiques : signature électronique, acte authentique électronique, le cas à échéant à distance, possibilité d'une comparution par visioconférence, etc. Si ces dispositifs juridiques constituent la toile de fond de la recherche, ils n'en constituent pour autant pas l'objet. Celui-ci est la **profession notariale elle-même**, entendue à la fois comme un **groupe social structuré, une institution - le notariat** - et comme un **ensemble d'individus, des professionnels - les notaires, leurs collaboratrices et leurs collaborateurs**<sup>39</sup>. Cette double acception retenue de la profession dicte le choix de méthode : une approche institutionnelle, d'une part, une approche empirique, d'autre part.

**9. Approche institutionnelle : les politiques de la profession.** L'approche institutionnelle s'impose car la transformation numérique de la profession n'a pas été spontanée au sens où, de leurs propres initiatives, certains acteurs auraient adopté telle pratique, quand d'autres auraient été laissés absolument libres de faire un autre choix. Elle a été **pilotée**, et au premier chef par le Conseil supérieur du notariat. L'approche institutionnelle vise en ce sens à mettre au jour les conditions de **la fabrique d'un nouveau notariat** par les instances professionnelles, c'est à dire les **politiques notariales** révélées par les textes ainsi que, de manière plus informelle, par les déclarations de représentants de la profession : comment la profession s'est-elle transformée ? Quels ont été les moteurs de la transformation, les obstacles rencontrés ? Centrales dans la fabrique du cybernotaire, les instances professionnelles n'ont du reste pas œuvré seules : l'approche institutionnelle vise aussi à montrer comment les instances

---

fournit une vision globale et transversale des actions menées par le notariat pour s'adapter à la transformation numérique de la société civile, vision jusque-là manquante des différents engagements numériques du notariat réalisés pour le compte de l'État avec ses différents ministères. V. C. Dauchez, « Signature de la première convention d'objectifs du notariat. Vers une normalisation des relations entre l'État et le notariat », *JCP N*, 2020, n° 43, act. 831.

<sup>38</sup> Extrait du discours de J-F. Humbert, Président du CSN, « Pour préparer l'avenir, il faut du sens, de la perspective, de la confiance », *Le journal de l'assemblée de liaison*, n° 76, février 2020, p. 17.

<sup>39</sup> Sur la notion de profession, v. Cl. Dubar Claude, P. Tripier et V. Boussard, *Sociologie des professions*, 4<sup>e</sup> éd., Armand Colin, coll. « U », 2015, p. 9 s. Les auteurs distinguent quatre acceptions de la « profession ». L'objet de la présente recherche correspond à la troisième : « Dans le troisième sens, défini comme "ensemble des personnes exerçant un même métier", le sens du terme profession est proche de celui de corporation ou de groupe professionnel désignant l'ensemble de ceux qui ont le même "nom de métier" ou le même statut professionnel » (p. 11). Le choix d'intégrer à l'objet de la recherche les salariés des offices n'emporte pas de réelle rupture avec cette acception : « Ajoutons, que le terme profession désigne de plus en plus souvent, en France, depuis la généralisation de la négociation sociale, entre les "partenaires sociaux" (syndicats et patronat), la branche professionnelle réunissant tous ceux (salariés, indépendants et patrons) qui travaillent dans le même secteur (transport routier, chimie, grande distribution ou impôts) et donc font partie de la même profession (on retrouve ici le sens 3) en se reconnaissant dans les mêmes représentants patronaux ou syndicaux » (p. 12).

professionnelles ont **interagi** avec une multitude d'acteurs, au premier rang desquels l'État et ses services, d'une part, les entreprises de services du numérique, d'autre part. L'histoire de la révolution numérique de la profession notariale se veut alors **critique** : l'approche institutionnelle entend révéler **l'évolution des rapports de pouvoir** entre ces différents acteurs institutionnels, sous l'influence du numérique.

**10. Approche empirique : les pratiques et perceptions des professionnels.** L'approche empirique porte des ambitions différentes, à travers un changement de focale. La profession n'y est plus perçue comme un groupe structuré mais comme un ensemble d'actrices et d'acteurs, d'individus. Il s'agit alors de **mettre à distance les discours institutionnels pour révéler la réalité de la pratique numérique au sein des offices**, à partir d'enquêtes, essentiellement réalisées auprès des notaires et collaborateurs des offices des Hauts-de-Seine. Ne s'appuyer que sur la littérature, tant professionnelle qu'universitaire, consacrée aux relations entre notariat et numérique aurait constitué un biais : si ces discours peuvent être performatifs, ils camouflent les différences de perception, les résistances au changement, et produisent une image unifiée de la profession qu'il convient de mettre à l'épreuve de la diversité des structures, des fonctions, des domaines d'exercice, de l'expérience et des expériences individuelles. Les pratiques sont-elles conformes aux discours institutionnels ? La révolution numérique est-elle perçue comme une opportunité ou comme un risque ? Pratiques et stratégies individuelles dépendent-elles des structures d'exercice, des fonctions exercées, ou sont-elles uniformes ?

**11.** Parce que les acteurs s'inscrivent dans un cadre institutionnel qui les précède et dont ils ne peuvent s'abstraire, **l'approche institutionnelle** (Chapitre 1) précède nécessairement **l'approche empirique** (Chapitre 2).

# Chapitre 1 – Approche institutionnelle :

## le numérique, facteur de transformation des politiques notariales

12. La secousse provoquée par l'arrivée de l'internet dans les années 1990 a conduit à adopter des politiques de dématérialisation des activités des notaires. Si politiques il y a, c'est que la mue numérique du notariat n'a pas été le fruit d'initiatives individuelles désordonnées mais le fait d'une institution pilote : le Conseil supérieur du notariat.

Institué par l'ordonnance du 2 novembre 1945<sup>40</sup>, dont la teneur reprend une loi du 16 juin 1941<sup>41</sup>, le **Conseil supérieur du notariat** (CSN) est un établissement d'utilité publique qui représente « l'ensemble des membres de la profession auprès des pouvoirs publics »<sup>42</sup>. Il détermine la politique générale du notariat, notamment **les orientations se rapportant aux nouvelles technologies et au numérique**<sup>43</sup>, rôle qui s'est renforcé à mesure du développement de la société de l'information. Dès le 14 octobre 1997, l'assemblée générale du CSN adopte le *Projet des notaires de France*<sup>44</sup>, acte fondateur de la politique numérique notariale (il y est proposé de « mettre en œuvre les nouvelles technologies dans la profession ») et de la compétence du CSN en ce domaine. Le président du CSN d'alors, Alain Lambert, affiche clairement **la volonté que les notaires soient les premiers professionnels du droit à investir le domaine des nouvelles technologies**, que « le notariat dans son ensemble (soit) la profession du droit technologiquement la plus avancée »<sup>45</sup>. En somme, dès cette époque, les lignes directrices fondatrices de la transformation numérique du notariat sont posées.

13. Aussi central soit-il dans la définition des politiques notariales à l'ère du numérique, le CSN n'agit toutefois pas seul. Parce que **l'institution s'inscrit dans un écosystème complexe**, ses politiques ne peuvent être construites et déployées indépendamment des stratégies des autres acteurs de cet écosystème. Outre les notaires eux-mêmes, ou les autres instances professionnelles, le CSN doit, tout spécialement, compter avec l'État, d'une part, les acteurs privés du numérique, d'autre part.

---

<sup>40</sup> Ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945 *relative au statut du notariat*.

<sup>41</sup> Loi du 16 juin 1941 *réorganisant les chambres des notaires et instituant des conseils régionaux et un conseil supérieur du notariat*.

<sup>42</sup> Article 6 de l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945 *relative au statut du notariat*.

<sup>43</sup> 113<sup>e</sup> Congrès des notaires de France, *Familles, solidarité, numérique. Le notaire au cœur des mutations de la société*, Lille, 2017, n° 3379.

<sup>44</sup> B. Reynis, « Alain Lambert et la genèse de l'acte authentique sur support électronique », in *Mélanges en l'honneur de Maître Alain Lambert*, LexisNexis, 2014, p. 72.

<sup>45</sup> Discours d'investiture d'Alain Lambert, président du Conseil supérieur du notariat, qui souligne « tout l'enjeu qui s'attache à ce que nous soyons les premiers, parmi les professionnels du droit, à utiliser intensément les nouvelles technologies et donc, à en fixer les finalités et les modes d'emploi » (*VIP*, 1996/7).

**14.** L'approche institutionnelle vise à mettre au jour comment la profession a construit et mené à bien, parfois seule, souvent en partenariat avec les ministères concernés, **des politiques qui ont métamorphosé le notariat français, et plus précisément le service public notarial.** Il s'agit, en somme, de révéler les conditions de fabrique d'un nouveau notariat c'est-à-dire l'histoire des **transformations du service public notarial** (Section 1).

Au-delà, elle vise à mettre au jour comment **la révolution numérique et les politiques menées ont modifié les rapports de pouvoir entre les différentes entités qui participent à ce jeu institutionnel.** Derrière les questions techniques, se camouflent des enjeux de pouvoirs, spécialement en termes de subordination de certains acteurs aux autres, donc de dépendance et, s'agissant de l'État, de souveraineté. L'ambition est alors de révéler comment le numérique a été le moteur de **transformations des rapports de pouvoir** (Section 2).

## ***Section 1 : Les transformations du service public notarial***

15. Les politiques de transformation numérique du notariat ont essentiellement eu pour objet de dématérialiser les activités du service public notarial au cœur duquel se situe l'acte authentique<sup>46</sup>. Le service public notarial est d'ailleurs également dénommé service public de l'**authenticité**<sup>47</sup>. La qualification de service public n'est certes pas expressément consacrée par la loi, mais outre les nombreuses justifications exposées par la doctrine autorisée<sup>48</sup>, elle s'évince de la mission originelle confiée aux notaires par l'État auquel ils sont rattachés en raison de leur statut d'officier public. L'État leur délègue un attribut de puissance publique en leur conférant la mission régaliennne de « recevoir tous les actes et contrats auxquels les parties doivent ou veulent faire donner le caractère d'authenticité attaché aux actes de l'autorité publique, et pour en assurer la date, en conserver le dépôt, en délivrer des grosses et expéditions »<sup>49</sup>. Les notaires sont ainsi mis à disposition des citoyens par le pouvoir exécutif pour conférer l'authenticité à leurs conventions privées, mission qu'ils ne peuvent refuser d'assumer lorsqu'ils en sont requis. Aussi, à la fin des années 1990, lorsque la vague de l'internet a déferlé, **la dématérialisation de l'acte authentique a été l'objet de toute l'attention de la profession**, qui souhaitait que son activité « cœur de métier » ne soit pas mise à l'écart de la transformation numérique de la société, mais qu'elle évolue avec elle afin de continuer à répondre aux besoins de l'État et des citoyens et conforter, par là-même, l'utilité de la profession.

16. Le service public notarial ne se limite pas à la réception et conservation des actes authentiques. Depuis le milieu du XX<sup>e</sup> siècle, il s'étend à des missions de **publicité foncière**, laquelle repose d'abord sur les services de la publicité foncière (SPF)<sup>50</sup> qui sont des services administratifs relevant de la Direction générale des finances publiques (DGFIP). Les notaires sont reliés à la publicité foncière à raison de leur statut d'officier public et de la délégation de l'authenticité qui leur est accordée par l'État. En effet, depuis un décret de 1955, la publication sur les registres officiels de la publicité foncière est réservée aux actes authentiques<sup>51</sup>. Ceux reçus par les notaires sont les principaux à alimenter le fichier immobilier (à plus de 90%) et la consultation de ce fichier est principalement le fait des notaires (à plus de 90% également)<sup>52</sup>. Ainsi les notaires considèrent-ils la publicité foncière comme relevant de leur « cœur de métier ». Il est vrai que l'aptitude à la publicité sur les registres publics est le troisième attribut

---

<sup>46</sup> *L'authenticité*, dir. L. Aynès, La documentation française, 2013, p. 102, n° 70 : l'acte authentique constitue « le cœur d'un véritable service public ».

<sup>47</sup> Convention d'objectifs du notariat, 8 octobre 2020, not. p. 3.

<sup>48</sup> Spéc. *L'authenticité*, *op. cit.*

<sup>49</sup> Article 1 de l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945 *relative au statut du notariat*.

<sup>50</sup> Sur ce service public, v. not. : Rapport au Président de la République relatif à l'ordonnance n° 2010-638 du 10 juin 2010 *portant suppression du régime des conservateurs des hypothèques ; Pour une modernisation de la publicité foncière. Rapport de la commission de réforme de la publicité foncière*, dir. L. Aynès, 2018.

<sup>51</sup> Décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 *portant réforme de la publicité foncière*, art. 4 ; C. civ., art. 710-1.

<sup>52</sup> Pourcentages avancés dans le rapport précité de la commission de réforme de la publicité foncière en date du 12 novembre 2018 (p. 45, notes n° 269 et 270).

de l'acte authentique (après la force probante et la force exécutoire)<sup>53</sup>. Le notariat s'est donc naturellement engagé dans la dématérialisation des relations des offices avec les SPF, considérant **la dématérialisation de la publicité de l'acte comme la dernière étape de la dématérialisation de l'acte authentique**. La profession a contribué à la mise en ligne de la publicité foncière, joignant ses efforts à ceux de l'État, lui-même fortement engagé dans la construction de l'e-administration.

17. Le mouvement d'expansion du service public notarial a connu une nouvelle étape au tournant du XXe et du XXI<sup>e</sup> siècles, lorsqu'au cœur de la révolution numérique, les **données** sont devenues un enjeu à la fois économique et politique. Cette fois-ci, il ne s'est pas agi de transposer une mission notariale traditionnelle dans le nouveau monde dématérialisé, mais de prendre la vague numérique pour créer une nouvelle ramification au service public notarial. La profession a mis en place dès les années 1990 des bases de données immobilières à partir des informations contenues dans les actes authentiques dressés par les notaires. Le traitement informatique de ces données authentifiées par les notaires, ainsi marquées du sceau de la confiance publique, a ensuite été rapidement mis au centre de la construction d'une véritable politique de **diffusion des données immobilières à destination du public**. Nouvelle ramification de l'acte authentique développée par le notariat à l'heure où les données sont considérées comme le nouvel or noir, cette récente activité du service public de notarial a été consacrée par le législateur.

18. Depuis la fin des années 1990, les politiques numériques de la profession ont profondément transformé le service public notarial. En premier lieu, la dématérialisation des actes, a emporté une profonde **mutation du service public de l'authenticité**, mission principale dévolue aux notaires en leur qualité d'officiers publics (I/). En deuxième lieu, l'essor du numérique a permis la dématérialisation des relations entre les offices et les SPF et conforté **l'association au service public de la publicité foncière** (II/). En troisième lieu, la révolution numérique fait entrer la profession dans le règne de la *data* avec **l'apparition d'un service public de diffusion des données immobilières** (III/).

## **I/ La mutation du service public de l'authenticité**

19. Fruits d'une politique volontariste et d'anticipation du CSN, les axes de transformation numérique du service public de l'authenticité ont été fixés dès les années 1990 et irriguent encore ses différentes évolutions. En ce domaine, la politique numérique notariale a d'abord visé **la dématérialisation des actes authentiques** (A/). Elle s'est ensuite concentrée sur **le déploiement des actes notariés à distance**, que la crise sanitaire de COVID-19 a fortement accéléré (B/).

---

<sup>53</sup> *L'authenticité, op. cit.*, p. 123, n° 93 et s.

## A/ La dématérialisation des actes authentiques

20. La dématérialisation des actes notariés a été essentiellement l'œuvre de la profession qui, par l'intermédiaire du CSN, a pris **l'initiative de l'introduction de l'acte authentique électronique en droit français** (1/). La Chancellerie, ministère de tutelle historique du notariat, s'est associée *a posteriori* à l'action du CSN pour poser **les modalités de l'acte authentique électronique et les fondations de l'acte notarié à distance** (2/).

### *1/ L'introduction de l'acte authentique électronique en droit français, une initiative du CSN*

21. Un **principe de neutralité technologique** est né en droit international<sup>54</sup> de la loi type de la Commission des Nations Unies pour le développement du commerce international (CNUDCI), en date du 16 décembre 1996, portant sur le commerce électronique, qui a préconisé une mutation des instruments probatoires pour les adapter à l'ère numérique<sup>55</sup>. Elle invitait les législateurs nationaux à surmonter les obstacles résultant des dispositions légales auxquelles les parties ne pouvaient déroger conventionnellement en offrant une égalité de traitement à l'information sur support papier et sur support électronique. Cette loi type est la première à adopter le principe fondamental de non-discrimination entre le support papier et le support électronique<sup>56</sup>. Ce principe est complété par celui de neutralité technologique et **d'équivalence fonctionnelle entre le support papier et le support électronique**, principe considéré comme fondateur du droit du commerce électronique moderne<sup>57</sup>. En conséquence, les instruments de preuve devaient être considérés comme équivalents, que le support de l'acte

---

<sup>54</sup> V. Gautrais, *Neutralité technologique. Rédaction et interprétation des lois face aux changements technologiques*, Les Éditions Thémis, Montréal, mai 2012, p. 13, [https://gautrais.openum.ca/files/sites/185/2021/04/gautrais\\_neutralite\\_technologique.pdf](https://gautrais.openum.ca/files/sites/185/2021/04/gautrais_neutralite_technologique.pdf).

<sup>55</sup> ONU, Loi type de la CNUDCI sur le commerce électronique et Guide pour son incorporation, New-York, Nations Unies, 16 décembre 1996, p. 6 : « Les objectifs de la Loi type, qui consistent notamment à permettre ou à faciliter le recours au commerce électronique et à accorder le même traitement aux utilisateurs de la documentation sur papier et aux utilisateurs de données informatisées, contribuent de manière décisive à favoriser l'économie et l'efficacité du commerce international » ; point 15, p. 20 : « La Loi type se fonde sur l'admission du fait que les prescriptions juridiques exigeant l'utilisation d'une documentation papier traditionnelle constituent le principal obstacle au développement des moyens de communication modernes. Lors de l'élaboration de la Loi type, on a envisagé un moyen de s'affranchir des obstacles au commerce électronique que constituent ces prescriptions dans les législations nationales en élargissant la définition des termes « écrit », « signature » et « original » afin d'y inclure les techniques informatiques » ([https://uncitral.un.org/sites/uncitral.un.org/files/media-documents/uncitral/fr/05-89451\\_ebook.pdf](https://uncitral.un.org/sites/uncitral.un.org/files/media-documents/uncitral/fr/05-89451_ebook.pdf))

<sup>56</sup> ONU, Loi type de la CNUDCI sur le commerce électronique et Guide pour son incorporation, New-York, Nations Unies, 16 décembre 1996, p. 33 : « la valeur légale, la validité ou la force exécutoire d'une information ne sont pas refusées au seul motif qu'elle est présentée sous la forme d'un message de données ». En conséquence, « la forme sous laquelle une certaine information est présentée ou conservée ne peut être invoquée comme unique raison pour laquelle cette information n'aurait aucune valeur légale, validité ou force exécutoire ».

<sup>57</sup> ONU, Loi type de la CNUDCI sur le commerce électronique et Guide pour son incorporation, New-York, Nations Unies, 16 décembre 1996, point 16, p. 21 : « La Loi type propose donc une nouvelle approche, parfois désignée sous l'appellation « approche fondée sur l'équivalent fonctionnel », qui repose sur une analyse des objectifs et des fonctions de l'exigence traditionnelle de documents papier et vise à déterminer comment ces objectifs ou fonctions pourraient être assurés au moyen des techniques du commerce électronique ».



soit matériel ou électronique, sans qu'il n'en résulte un quelconque amoindrissement de la force probante de l'acte. Pour traduire juridiquement le principe de neutralité technologique, il était recommandé d'adopter de **nouvelles règles qui dupliquent dans le monde numérique les concepts juridiques élaborés dans le monde physique**. Autrement dit, le principe de neutralité technologique conduit à une unité juridique conceptuelle entre le monde physique et le monde numérique. Dans la même logique, la CNUDCI a adopté en 2001 une autre loi type concernant les signatures électroniques<sup>58</sup>.

**22.** La directive européenne du 13 décembre 1999 sur un cadre communautaire pour les signatures électroniques<sup>59</sup> a appliqué les préconisations de la CNUDCI en vue de « lever tous les obstacles que les droits nationaux pouvaient dresser sur les contrats commerciaux transfrontaliers signés par voie électronique au motif d'une absence de reconnaissance de la **force probante des signatures électroniques** en usage dans le marché intérieur »<sup>60</sup>. Dès lors que l'équivalence entre les supports papier ou électronique de l'acte était admise, il convenait en effet d'admettre que la signature de son auteur pouvait être non plus manuscrite mais électronique.

**23.** Le gouvernement français a choisi de transposer rapidement la directive européenne. Cependant, le projet de loi initial envisageait de modifier le droit français pour les seuls actes sous seing privé. Les actes authentiques étaient exclus du nouveau dispositif. Afin de remédier à cette carence, **le CSN a immédiatement fait déposer un amendement destiné à inclure les actes authentiques dans le périmètre de la nouvelle loi**<sup>61</sup> (la réaction de la profession fut rapide, car le CSN avait anticipé la réforme et était mobilisé sur le sujet depuis 1996<sup>62</sup>). Le Président de la Commission des finances du Sénat, Alain Lambert (ancien Président du CSN, en fonction en 1996), a lui-même défendu l'amendement. Il a soutenu, lors de la séance de débats du 8 février 2000, qu'afin de s'adapter aux évolutions de l'environnement technologique et international, il devait y avoir une « égalité parfaite entre le support électronique et le support papier » et qu'il ne fallait « laisser s'introduire **aucune confusion entre support et acte** : le

---

<sup>58</sup> ONU, Loi type de la CNUDCI sur les signatures électroniques et Guide pour son incorporation 2001, New York, Nations Unies, 2002 : [https://uncitral.un.org/fr/texts/e-commerce/modellaw/electronic\\_signatures](https://uncitral.un.org/fr/texts/e-commerce/modellaw/electronic_signatures).

<sup>59</sup> Directive 1999/93/CE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 1999 sur un cadre communautaire pour les signatures électroniques, <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/HTML/?uri=CELEX:31999L0093>.

<sup>60</sup> B. Reynis, « Alain Lambert et la genèse de l'acte authentique sur support électronique », in *Mélanges en l'honneur de Maître Alain Lambert*, LexisNexis, 2014, p. 73.

<sup>61</sup> A. Lambert, « L'office notarial augmenté ou le notaire à distance », *Defrénois*, 20 décembre 2018, p. 15 : « les gouvernements et le Parlement n'anticipent pas ou rarement. Ainsi, en 1999, une directive sur la signature électronique a été publiée (directive 1999/93/CE, 13 déc. 1999). Or un délai de 3 mois s'est écoulé avant sa transposition en droit national, excluant les actes authentiques ! Le CSN a dû proposer un amendement pour ouvrir le support numérique aux actes notariés ».

<sup>62</sup> A. Lambert, « Voir loin », *VIP*, 1997/8 ; *Propos introductifs sur l'acte authentique à distance*, exposé d'Alain Lambert en Assemblée générale le 16 janvier 2018.

support n'est qu'un support, il n'est pas un acte juridique »<sup>63</sup>. Ainsi, l'acte authentique pouvait être dressé sur support électronique, le support restant sans effet sur les actes juridiques, qu'ils soient publics ou privés.

À la suite de cette initiative de la profession, il a été proposé de compléter l'article 1317 du Code civil par un alinéa prévoyant que l'acte authentique « peut être dressé sur support électronique s'il est établi et conservé dans les conditions fixées par décret en Conseil d'État ». Lors de la discussion, la garde des Sceaux (Madame Elisabeth Guigou) exposait qu'elle partageait le souci « de ne pas voir exclue des nouvelles technologies de l'information l'élaboration des actes authentiques », mais qu'elle avait « pensé souhaitable de procéder en deux temps, en visant d'abord les actes sous seing privé, puisque, en tout état de cause, la dématérialisation des actes authentiques nécessite des mesures techniques qu'il convient d'expertiser et qui ne peuvent être mises en œuvre dans l'immédiat »<sup>64</sup>. Pour autant, la garde des Sceaux s'est montrée favorable à poser le principe de l'accès de l'acte authentique au mode électronique, notamment parce qu'il s'inscrivait dans la politique de développement des technologies de l'information menée par le gouvernement.

Finalement, la directive européenne a été transposée par **la loi n° 2000-230 du 13 mars 2000 portant adaptation du droit de la preuve aux technologies de l'information et relative à la signature électronique**. Depuis lors, l'écrit électronique a la même force probante que l'écrit sur support papier, sous réserve que soit dûment identifiée la personne dont il émane et qu'il soit établi et conservé dans des conditions de nature à en garantir l'intégrité<sup>65</sup> et **l'acte authentique peut « être dressé sur support électronique s'il est établi et conservé dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État »**<sup>66</sup>.

**24.** L'acte authentique électronique (AAE) a donc été introduit en droit français, non pas sur proposition de la Chancellerie, pourtant bien au fait des avancées technologiques de la profession et de ses velléités de se positionner dans le monde numérique<sup>67</sup>, mais à l'initiative du notariat avec le soutien du Parlement. Alain Lambert rappelait d'ailleurs encore en 2018 combien **l'anticipation de la profession** avait été cruciale : « c'est parce que nous avons anticipé les dangers d'une nouvelle définition de la signature et de l'écrit que nous avons été en mesure d'être réactifs et de pouvoir obtenir, au Sénat, en 2000 du législateur l'extension de la signature électronique à l'acte authentique, alors que le projet de loi initial du Gouvernement le réservait à l'acte SSP [sous seing privé]. Je vous laisse imaginer 20 ans après ce que serait

---

<sup>63</sup> Séance des débats au Sénat le 8 février 2000, rapportée par B. Reynis, « Alain Lambert et la genèse de l'acte authentique sur support électronique », préc., p. 74.

<sup>64</sup> Séance des débats au Sénat le 8 février 2000, rapportée par B. Reynis, *ibid.*, p. 77.

<sup>65</sup> C. civ., art. 1366.

<sup>66</sup> C. civ., art. 1369, al. 2.

<sup>67</sup> Discours de M<sup>me</sup> Elisabeth Guigou, *VIP*, 1998/5.

devenu l'acte public et donc l'acte authentique si le support électronique lui avait été refusé »<sup>68</sup>. La loi du 13 mars 2000 adoptée, les modalités de l'AAE ont été précisées par un décret élaboré par la Chancellerie avec le CSN.

## ***2/ La définition des modalités de l'AAE et les fondations de l'acte notarié à distance***

**25.** En application de la loi du 13 mars 2000, un **décret du 10 août 2005** est venu préciser les modalités de l'équivalence entre l'AAE et l'acte authentique sur support papier<sup>69</sup>. Cinq ans se sont écoulés après l'adoption de la loi, car il a fallu mettre au point la technologie<sup>70</sup> et **s'assurer que la dématérialisation du support de l'acte respecte les exigences de l'authenticité**<sup>71</sup>. À cet égard, la modification du support de l'acte notarié n'a pas posé de difficulté. En revanche, a été âprement **discutée la possibilité de signer des actes authentiques à distance**, ce qui constitue un intérêt majeur de la dématérialisation. Les principes de non-discrimination entre le support papier et le support électronique et d'équivalence des supports n'imposaient pas que le droit français revienne sur la présence physique du notaire aux côtés des parties lors de la réception de l'acte. Cependant, alors même que la reconnaissance de l'AAE en droit français n'impliquait pas que les parties se trouvent à distance du notaire lors de la réception de l'acte, l'idée d'une comparution à distance a été discutée au sein de la Chancellerie et de la profession, essentiellement au regard des conditions de l'authenticité<sup>72</sup>.

**26.** Pour reconnaître l'**acte authentique électronique à distance (AAED)**, une solution originale a été trouvée et inscrite dans le décret du 10 août 2005 : **les parties ne seront pas en présence l'une de l'autre, mais chacune sera en présence d'un notaire différent**, un notaire instrumentaire et un notaire en participation, la communication entre tous s'opérant au moyen d'un système de visioconférence agréé par le CSN, et l'acte devenant parfait lorsque le notaire instrumentaire y appose sa signature électronique<sup>73</sup>. La présence physique du notaire en

---

<sup>68</sup> A. Lambert, *Propos introductifs sur l'acte authentique à distance*, Assemblée générale des anciens présidents du CSN, 16 janvier 2018.

<sup>69</sup> Décret n° 2005-973 du 10 août 2005 modifiant le décret n° 71-941 du 26 novembre 1971 relatif aux actes établis par les notaires.

<sup>70</sup> A. Lambert, *Propos introductifs sur l'acte authentique à distance*, Assemblée générale des anciens présidents du CSN, 16 janvier 2018.

<sup>71</sup> *L'authenticité*, dir. L. Aynès, La documentation française, 2013, p. 157, n° 124, note n° 3.

<sup>72</sup> *L'authenticité*, *ibid.*, n° 124.

<sup>73</sup> Article 20 du décret du 26 novembre 1971, issu du décret n° 2005-973 du 10 août 2005 : « Lorsqu'une partie ou toute autre personne concourant à un acte n'est ni présente ni représentée devant le notaire instrumentaire, son consentement ou sa déclaration est recueilli par un autre notaire devant lequel elle comparait et qui participe à l'établissement de l'acte. Cet acte porte la mention de ce qu'il a été ainsi établi. L'échange des informations nécessaires à l'établissement de l'acte s'effectue au moyen du système de transmission de l'information mentionné à l'article 16. Chacun des notaires recueille le consentement et la signature de la partie ou de la personne concourant à l'acte puis y appose sa propre signature. L'acte est parfait lorsque le notaire instrumentaire y appose sa signature électronique sécurisée ».

participation aux côtés du client a été considérée suffisante, par la doctrine<sup>74</sup> et par la profession<sup>75</sup>, pour satisfaire aux exigences de l'authenticité, car elle permet audit client d'exprimer son consentement en présence d'un notaire, qui reste le témoin privilégié de sa volonté.

Ainsi, le décret du 10 août 2005 a-t-il consacré non seulement l'AAE, donc la dématérialisation du support de l'acte, mais également l'AAED. Cette seconde innovation, qui ne découlait pas nécessairement de la dématérialisation du support et de la signature du notaire, est très importante, car elle ouvre la voie à l'acte à distance du notaire instrumentaire. De fait, si l'AAED permet de conserver la présence physique d'un notaire aux côtés de chacune des parties lors de la comparution, il n'en demeure pas moins que le notaire instrumentaire, celui qui reçoit l'acte authentique, n'est pas présent physiquement aux côtés du client qui se trouve en présence physique du notaire en participation. Les dispositions du décret de 2005 n'ont donc pas seulement permis de reconnaître **l'équivalence probatoire de l'acte écrit et de l'acte sur support électronique**, elles ont aussi posé **les fondations de l'équivalence de la présence physique du notaire et de sa présence numérique via un système de visioconférence**, équivalence qui permettra plus tard d'admettre la comparution totalement à distance, c'est-à-dire sans aucune présence physique d'un notaire<sup>76</sup>. La comparution du client *via* le système de visioconférence sécurisé et agréé par la profession est le pilier de l'AAED, peut-être bien plus que la présence du notaire en participation auprès du client. L'innovation introduite par le gouvernement après discussions avec la profession était donc sans précédent, alors même que la présence physique du notaire n'était nullement visée par les préconisations internationales ou la directive européenne transposée en droit français par la loi du 13 mars 2000.

**27.** Le **premier AAE** a été signé en 2004 lors du 100<sup>e</sup> Congrès des notaires de France<sup>77</sup>. La première signature officielle en présence du ministre de la Justice a eu lieu en 2008. Il n'a cependant été véritablement déployé qu'en 2010, date à laquelle les technologies nécessaires à la mise en œuvre de l'AAE, particulièrement la signature électronique du notaire, ont été opérationnelles<sup>78</sup>. Depuis lors, le CSN mène sur le terrain, auprès des notaires, une politique active de promotion des actes authentiques électroniques : politique dénommée « 100% AAE » dans le Plan national d'actions (PNA) adopté en 2016<sup>79</sup>.

---

<sup>74</sup> *L'authenticité, op. cit.* n° 124 : le décret d'application du 10 août 2005 a certes « prévu la possibilité de conclure un acte notarié à distance mais en exigeant alors que chaque partie exprime son consentement en présence d'un notaire. L'authenticité renforcée du titre notarié, spécialement quant à la réalité de l'engagement qu'il relate, tient à la présence simultanée des parties (...) et de l'officier public (...) qui vérifie l'existence et la régularité de l'accord ».

<sup>75</sup> « Le premier acte authentique électronique en direct », *NVP*, juillet/août 2004.

<sup>76</sup> Sur la consécration de l'AAED, v. *infra* n° 34-41 et 44-45.

<sup>77</sup> « Le premier acte authentique électronique en direct », *NVP*, juillet/août 2004.

<sup>78</sup> Sur la clé Réal, v. *infra* n° 118-125.

<sup>79</sup> Sur ce plan et l'effectivité de l'objectif « 100% AAE » qu'il énonce, v. *infra* n° 332-335.

28. Le principe de neutralité technologique, porté avec vigueur par le CSN dès son apparition en droit international, alors même que la technologie destinée à le mettre en œuvre était encore loin d'être élaborée par les instances notariales, a ainsi permis **l'intégration de l'acte authentique, vecteur de l'autorité de l'État, dans le monde numérique sans que l'authenticité n'en ressorte juridiquement modifiée ou affaiblie**. La confiance de la Chancellerie envers la profession est sortie renforcée de ce mouvement d'innovation. En effet, **le CSN s'est vu confier par le décret du 10 août 2005 la supervision du déploiement technique de l'AAE**, non seulement par l'agrément du système de traitement et de transmission de l'information utilisé par le notaire, système qui doit garantir l'intégrité et la confidentialité du contenu de l'acte<sup>80</sup>, mais aussi par le contrôle du minutier central<sup>81</sup>.

## **B/ Le déploiement des actes notariés à distance**

29. La politique de dématérialisation de l'acte authentique définie à la fin des années 1990 par le notariat en partenariat avec l'État a été progressivement mise en œuvre par la profession. Bien que le décret du 10 août 2005 ait permis de recevoir des actes à distance, l'AAED n'a pas été immédiatement déployé au sein des offices. Les instances ne se sont emparées du sujet à bras le corps qu'en 2016. Aussi, lorsqu'au début de l'année 2020 la crise sanitaire suscitée par la COVID-19 est survenue, le déploiement de l'AAED était en cours, les offices s'équipant en matériel de visioconférence, instrument indispensable à la réception de l'AAED<sup>82</sup>. La modification des rapports sociaux engendrée par la pandémie, liée au premier confinement de la population, ne permettant plus aux clients de se déplacer au sein des offices, la possibilité pour les clients de signer des actes à distance du notaire est alors devenue un enjeu majeur pour la profession. Le CSN s'est rapproché avec célérité de la Chancellerie pour lui proposer d'introduire en droit français l'acte authentique avec comparution à distance (AACD). Cette fois-ci, le notariat ne s'est pas heurté à la même réticence que celle qu'il avait rencontrée lors de l'introduction de l'AAE et la Chancellerie s'est pleinement investie dans cette nouvelle phase de dématérialisation de l'acte notarié. Ainsi, si **la mise en œuvre de l'acte authentique électronique à distance (1/)** a certainement permis de préparer le terrain à l'AACD, puisqu'ils reposent tous deux sur l'utilisation du système de visioconférence sécurisé et agréé par le CSN, la crise sanitaire a fortement accéléré **la consécration en droit positif de l'acte authentique par comparution à distance (2/)**.

### ***1/ La mise en œuvre de l'acte authentique électronique à distance***

30. Le décret du 10 août 2005 a concrétisé la dématérialisation de l'acte authentique, mais l'innovation remarquable qu'il a introduite - la possibilité pour l'une des parties de ne pas être

---

<sup>80</sup> Art. 16 D. 26 nov. 1971, issu du décret n° 2005-973 du 10 août 2005. Sur l'agrément des systèmes d'information, v. *infra* n° 143-146.

<sup>81</sup> Art. 28 D. 26 nov. 1971, issu du décret n° 2005-973 du 10 août 2005. Sur le MICEN, v. *infra* n° 130-133.

<sup>82</sup> Sur cette transformation de l'équipement, v. *infra* n° 235.

en présence physique du notaire instrumentaire, mais seulement d'un notaire en participation - n'a pas été mise en œuvre immédiatement. Il a fallu attendre, d'abord, que les notaires se familiarisent avec l'AAE et s'équipent pour les recevoir, ensuite, que soient élaborés les nouveaux outils nécessaires à la réception à distance, au premier rang desquels le système de visioconférence sécurisé.

**31. Le déploiement de l'AAED est devenu un objectif prioritaire des instances au milieu des années 2010.** La profession, prenant conscience qu'elle devait nécessairement s'adapter aux évolutions rapides et structurelles de la société française, s'est pleinement investie dans **la digitalisation de la relation client**. L'AAED a été placé au centre de la politique numérique du notariat avec le lancement en 2016 du Plan national d'actions de la profession (PNA) focalisé sur le développement de la relation client : le client digitalisait ses pratiques, le notaire devait donc digitaliser davantage sa relation avec le client. La concurrence grandissante des *start-up* de la *legal tech*<sup>83</sup> n'est évidemment pas étrangère à l'investissement de la profession dans la dématérialisation de son *front office* ; le notariat, tout comme l'État engagé dans sa mutation en plateforme, ne devait pas se laisser submerger par la vague numérique<sup>84</sup>.

**32.** L'année 2018<sup>85</sup> a marqué un véritable tournant dans la mise en œuvre de l'AAED. Il a été testé en situation réelle lors du 113<sup>e</sup> Congrès des notaires de France qui s'est tenu à Lille en septembre 2017, puis présenté au garde des Sceaux le 7 mai 2018, avant que **le premier AAED** ne soit signé le 10 octobre 2018<sup>86</sup>.

**33.** La visioconférence est alors devenue l'outil indispensable dont les notaires devaient s'équiper afin d'assurer le déploiement de l'AAED sur l'ensemble du territoire. Rappelons en effet que le décret du 10 août 2005 impose que la relation entre, d'une part, le notaire instrumentaire et, d'autre part, la partie à distance de celui-ci mais aux côtés d'un notaire en participation, soit intermédiée par **un système de visioconférence agréé par le CSN**. Pour favoriser le déploiement de cet outil sur le territoire, des **mesures incitatives** ont été prises par la profession, parmi lesquelles **une adaptation du régime de partage des émoluments**. Du côté des deux notaires, s'opère un partage des émoluments sans réduction de moitié de ceux revenant au notaire participant, non instrumentaire, qui est considéré comme « présent » dès lors qu'est utilisé le système de visioconférence agréé par le CSN<sup>87</sup>. Ainsi, « qu'on soit en

---

<sup>83</sup> V. *infra* n° 157-173.

<sup>84</sup> Entretien avec N. Tissot, Directeur du numérique et des systèmes d'information du CSN, « Priorité sur la relation client », *Le journal de l'assemblée de liaison*, n° 70, février 2017, p. 29.

<sup>85</sup> À la fin de cette même année, la profession s'est mobilisée en organisant, à l'échelle nationale, une « Journée de la relation client » à destination des notaires et de leurs collaborateurs, en vue de les sensibiliser à la nécessité de s'adapter davantage aux attentes des clients et de leurs pratiques digitales.

<sup>86</sup> CSN, Communiqué de presse, 11 octobre 2018, Signature du premier acte authentique électronique à distance, <https://www.notaires.fr/sites/default/files/CP%20-%20AAE%20a%20distance%20-%2011%20octobre%202018.pdf>.

<sup>87</sup> Art. 68, *in fine*, du règlement intercoures des notaires approuvé par arrêté du ministre de la Justice en date du 22 mai 2018.

présence physique ou en visio, on a le droit à la même participation. (...) Cette règle a été mise en place pour inciter tout le monde à prendre la visioconférence », indiquait en février 2020 Maître Sabot-Barcet, deuxième vice-présidente du CSN en charge des technologies de l'information et de la communication (TIC)<sup>88</sup>.

Le déploiement de l'AAED<sup>89</sup> a préparé le terrain à la réception des actes entièrement à distance lorsque la crise sanitaire est survenue. Si tous les offices étaient loin, alors, d'être équipés en matériel de visioconférence, les esprits étaient préparés pour recevoir l'innovation, qui a été consacrée à l'initiative du notariat, cette fois-ci fortement soutenu par la Chancellerie.

## ***2/ La consécration de l'acte authentique avec comparution à distance***

**34.** Le projet d'acte authentique avec comparution à distance (AACD) a été mûrement réfléchi et n'est pas apparu subitement au printemps 2020 du fait de la crise sanitaire. Comme indiqué par Jean-François Humbert, alors Président du CSN, il s'agit d'« **un projet ancien (...)** qui est même à l'origine de l'acte sur support électronique »<sup>90</sup>. Le sujet était en discussion avec les services de la Chancellerie depuis 2008 et, plus activement encore, depuis la loi pour une République numérique de 2016 à la suite de laquelle le Président du CSN a confié à des présidents honoraires le soin de réfléchir à la manière de faire évoluer la réception des actes à distance<sup>91</sup>. Aussi, lorsque le Président du CSN a joint le garde des Sceaux, puis le directeur des affaires civiles et du Sceau, pour leur indiquer, au moment du premier confinement, qu'il était urgent d'avancer sur ce sujet<sup>92</sup>, la réflexion de la profession était déjà bien aboutie. En effet, lors des discussions visant à introduire l'AAE en droit français, la question de l'acte à distance avait été débattue<sup>93</sup>, certains souhaitant même d'ores et déjà introduire l'acte totalement à distance des parties. La solution retenue par le décret du 10 août 2005 a été celle du maintien d'une présence physique d'un notaire auprès de chacune des parties, exigence présentée à l'époque comme permettant d'assurer la compatibilité de l'AAED avec les exigences de l'authenticité<sup>94</sup>. Le projet d'un acte notarié entièrement à distance n'a pourtant pas été enterré par les instances, qui ont continué à y travailler. L'AACD est le fruit d'une réflexion de longue date menée au sein du CSN, mais qu'il n'avait pas officiellement formulée. **L'anticipation de l'AACD par le CSN (a) a favorisé une réactivité lors de la survenance de la crise sanitaire (b).** Ont été adoptés en avril puis novembre 2020 deux décrets qui reflètent **la démarche**

---

<sup>88</sup> « Séance questions-réponses au bureau du CSN », *Le journal de l'assemblée de liaison*, n° 76, février 2020, p. 21.

<sup>89</sup> Sur l'effectivité de ce déploiement, v. *infra* n° 336-339.

<sup>90</sup> J-F. Humbert, propos recueillis par H. Cormier, « Mutualiser nos forces pour aider les offices », *NVP*, mai/juin 2020.

<sup>91</sup> Historique rappelé par Alain Lambert au cours du 117<sup>e</sup> Congrès des notaires de France, le 25 septembre 2021. V. « Compte rendu du 117<sup>e</sup> Congrès des notaires. Le numérique, l'Homme et le droit », *JCP N* 22 octobre 2021, sup. au n° 42-43, p. 34 et pp. 40-41.

<sup>92</sup> J-F. Humbert, propos recueillis par H. Cormier, « Mutualiser nos forces pour aider les offices », *NVP*, mai/juin 2020.

<sup>93</sup> V. *supra* n° 25.

<sup>94</sup> V. *supra* n° 26.

**expérimentale du CSN et de la Chancellerie** vis-à-vis des actes notariés entièrement à distance (c/) mais n'en confortent pas moins **la légitimité de l'AACD** (d/).

### **a/ L'anticipation de l'AACD par le CSN**

**35.** Bien avant la crise sanitaire, pour le CSN, l'opportunité de reconnaître l'AACD ne faisait aucun doute et sa légitimité était examinée. Le relevé de conclusions de la **réunion des présidents honoraires du CSN** (auxquels le CSN avait confié la mission de réfléchir à l'acte authentique à distance), tenue le 12 septembre 2017, est à cet égard très éclairant. Il souligne l'importance d'introduire l'acte notarié totalement à distance et formule des préconisations très précises à ce sujet. Les attendus du relevé de conclusions témoignent de l'importance accordée par l'institution à la politique de transformation numérique de l'État afin d'adopter **une politique qui permette d'accompagner au mieux l'action publique**. Ainsi, est prise en compte la volonté de l'État de réaliser dans les meilleurs délais la transition numérique, et de rapprocher le service public des usagers, ainsi que la pression qui va s'exercer sur l'utilisation des progrès technologiques dans le service public du droit. Le notariat avait donc bien conscience dès 2017 que l'État avait entrepris d'opérer sa mue numérique et que la profession devait l'accompagner dans cette transformation<sup>95</sup>.

Ces idées ont été reprises et développées par Alain Lambert (président honoraire du CSN qui a été à l'origine de l'introduction de l'acte authentique dans le monde numérique<sup>96</sup>), au cours d'une assemblée générale du CSN qui s'est tenue le 16 janvier 2018 : « Le Gouvernement a donné tacitement une définition du principe de transition numérique : mettre en place des systèmes d'information favorisant le rapprochement des usagers afin de **rendre le service public plus efficace et réactif**, en étant au plus près de lui. Dit autrement, il faut **supprimer toute distance entre l'utilisateur et le service public**. L'État lui-même dans les administrations placées directement sous son autorité entreprend une utilisation accrue du numérique et propose une adaptation numérique afin de faciliter notamment les échanges, en introduisant la visioconférence notamment dans les domaines de la Justice, de la police, de la médecine, des finances, et même de la défense »<sup>97</sup>. **Le service public de l'authenticité ne pouvait rester à l'écart de ce mouvement profond de dématérialisation des services publics**<sup>98</sup>.

---

<sup>95</sup> Sur les relations notariat-État et les enjeux de souveraineté afférents, v. *infra* n° 177-224.

<sup>96</sup> V. *supra* n° 23.

<sup>97</sup> CSN, Propos introductifs sur l'acte authentique à distance, exposé d'Alain Lambert en assemblée générale le 16 janvier 2018.

<sup>98</sup> M. Grimaldi, « Le notaire à distance des parties ? Réflexions doctrinales », *Deffrénois* 5 novembre 2020, n° 45-46, p. 20 : « un service public ne saurait ignorer le ressenti de ses usagers, sous peine que ceux-ci, s'ils le peuvent, ne s'en détournent, et, s'ils ne le peuvent, ne le dénigrent ».



**36.** Par ailleurs, en 2018, l'État souhaitant réduire les coûts de fonctionnement des postes consulaires<sup>99</sup>, a supprimé les fonctions notariales des consuls<sup>100</sup>. Les **Français vivant à l'étranger** peinaient alors à signer des actes notariés lorsqu'ils résidaient dans un pays qui ne connaissait pas le notariat de droit latin. Face à cette difficulté, la profession a réagi et s'est investie dans la rédaction de projets de loi destinés à introduire l'acte avec comparution à distance en droit français, projets remis à la Chancellerie peu avant la survenance de la crise sanitaire. Ainsi le Président du CSN indiquait en février 2020 : « Ce pour quoi nous militons et ce sur quoi nous avons travaillé, c'est un deuxième acte à distance qui aura pour objet de **pallier la disparition des fonctions notariales des consuls**, c'est-à-dire un acte reçu par un notaire avec comparution par visioconférence. Cela suppose la modification du décret de 1971 (...). Les textes sont rédigés. Ils ont été remis à la Chancellerie. (...). Cela devrait pouvoir sortir, je l'espère, assez rapidement »<sup>101</sup>.

L'anticipation de l'AACD par le CSN a ainsi permis au notariat, tout autant qu'à la Chancellerie, de réagir rapidement au moment de la survenance de la crise sanitaire.

#### **b/ La rapidité de l'action du CSN et de la réaction de la Chancellerie lors de la crise sanitaire**

**37.** Les **mesures de confinement** prises par le gouvernement dans un décret du 16 mars 2020<sup>102</sup> ont arrêté les activités des offices et empêché les citoyens de se déplacer pour bénéficier du service public notarial. L'anticipation par le CSN de l'AACD lui a permis de soumettre avec célérité à la Chancellerie des propositions de textes visant à **autoriser l'AACD pendant la période d'urgence sanitaire**. Lors de l'annonce du premier confinement, le Président du CSN a joint immédiatement le garde des Sceaux, puis le directeur des affaires civiles et du Sceau pour leur indiquer qu'il était urgent d'avancer sur ce sujet<sup>103</sup>. La Chancellerie a répondu très rapidement aux sollicitations de la profession. Le **décret du 3 avril 2020** a ainsi autorisé l'acte notarié à distance<sup>104</sup> pour « tenir compte de l'impossibilité pour les parties de se rendre

---

<sup>99</sup> D. Ambrosiano, propos recueillis par A. Portmann, « Fin des missions notariales des consuls français à l'étranger : comment faire à partir de 2019 », *Droit et patrimoine*, n° 287, janvier 2019, p. 10.

<sup>100</sup> Arrêté du 28 septembre 2018 (JO 9 oct. 2018) portant abrogation de l'arrêté du 18 décembre 2017 fixant la liste des postes diplomatiques et consulaires dans lesquels sont exercées des attributions notariales, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2019.

<sup>101</sup> Propos de J-F. Humbert, « Séance questions-réponses au bureau du CSN », *Le journal de l'assemblée de liaison*, n° 76, février 2020, p. 21.

<sup>102</sup> Décret n° 2020-260 du 16 mars 2020 portant réglementation des déplacements dans le cadre de la lutte contre la propagation du virus covid-19.

<sup>103</sup> J-F. Humbert, propos recueillis par H. Cormier, « Mutualiser nos forces pour aider les offices », *NVP*, mai/juin 2020.

<sup>104</sup> Article 1<sup>er</sup> du décret n° 2020-395 du 3 avril 2020 autorisant l'acte notarié à distance pendant la période d'urgence sanitaire : « Jusqu'à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire déclaré dans les conditions de l'article 4 de la loi du 23 mars 2020 susvisée, le notaire instrumentaire peut, par dérogation aux dispositions de l'article 20 du décret du 26 novembre 1971 susvisé, établir un acte notarié sur support électronique lorsqu'une ou toutes les parties ou toute autre personne concourant à l'acte ne sont ni présentes ni représentées.

physiquement chez un notaire »<sup>105</sup>. L'anticipation de la profession, tout autant que l'implication active de la Chancellerie, expliquent que le décret du 3 avril 2020 ait pu être adopté aussi rapidement<sup>106</sup>. Face aux critiques lui reprochant une certaine « précipitation », le CSN répondait alors que le décret était « réfléchi, équilibré » et n'avait « absolument pas été rédigé dans la précipitation », car l'AACD était un sujet ancien sur lequel il travaillait depuis longtemps<sup>107</sup>. Le décret ne devait cependant pas permettre de signer des AACD au-delà d'une durée d'un mois après l'expiration de la première période d'urgence sanitaire, soit **jusqu'au 10 août 2020**.

**38.** La profession et la Chancellerie ont repris leur collaboration pour introduire de manière plus pérenne l'AACD. Tout comme pour le décret d'exception lié au premier confinement, la profession a là encore été moteur dans l'adoption du décret de pérennisation<sup>108</sup>. Les discussions ont abouti à la consécration de l'AACD<sup>109</sup> par le **décret du 20 novembre 2020 instaurant la procuration notariée à distance**<sup>110</sup>, et ce au sein du décret du 26 novembre 1971 relatif aux actes établis par les notaires, dont le chapitre III s'est trouvé enrichi d'un article 20-1<sup>111</sup>. Seules les procurations notariées bénéficient du nouveau dispositif de réception des actes totalement à distance des clients<sup>112</sup>.

**39.** La crise sanitaire a donc été l'occasion d'un **renouvellement du partenariat entre le CSN et la Chancellerie**<sup>113</sup>. Le Président du CSN soulignait que les relations entre les deux

---

L'échange des informations nécessaires à l'établissement de l'acte et le recueil, par le notaire instrumentaire, du consentement ou de la déclaration de chaque partie ou personne concourant à l'acte s'effectuent au moyen d'un système de communication et de transmission de l'information garantissant l'identification des parties, l'intégrité et la confidentialité du contenu et agréé par le Conseil supérieur du notariat. Le notaire instrumentaire recueille, simultanément avec le consentement ou la déclaration mentionnés au deuxième alinéa, la signature électronique de chaque partie ou personne concourant à l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié répondant aux exigences du décret du 28 septembre 2017 susvisé.

L'acte est parfait lorsque le notaire instrumentaire y appose sa signature électronique sécurisée. »

<sup>105</sup> Notice du décret n° 2020-395 du 3 avril 2020 (JO 4 avril 2020).

<sup>106</sup> J.-F. Humbert, propos recueillis par H. Cormier, « Mutualiser nos forces pour aider les offices », *NVP*, mai/juin 2020.

<sup>107</sup> J.-F. Humbert, *ibid.*

<sup>108</sup> L. Leguil, « L'aboutissement d'un travail mené depuis plusieurs années », *NVP*, mars/avril 2021.

<sup>109</sup> M. Bourassin, « La consécration opportune et légitime de l'acte authentique avec comparution à distance », *JCP N* 2020, 1257.

<sup>110</sup> Décret n° 2020-1422 du 20 novembre 2020 *instaurant la procuration notariée à distance*.

<sup>111</sup> « Le notaire instrumentaire peut établir une procuration sur support électronique, lorsqu'une ou les parties à cet acte ne sont pas présentes devant lui.

L'échange des informations nécessaires à l'établissement de l'acte et le recueil, par le notaire instrumentaire, du consentement de la ou des parties à l'acte qui ne sont pas présentes s'effectuent au moyen d'un système de traitement, de communication et de transmission de l'information garantissant l'identification des parties, l'intégrité et la confidentialité du contenu et agréé par le Conseil supérieur du notariat.

Le notaire instrumentaire recueille, simultanément avec leur consentement, la signature électronique de cette ou ces parties au moyen d'un procédé de signature électronique qualifiée répondant aux exigences du décret du 28 septembre 2017 déjà mentionné.

L'acte est parfait lorsque le notaire instrumentaire y appose sa signature électronique qualifiée ».

<sup>112</sup> M. Bourassin, « La consécration de l'acte authentique avec comparution à distance limitée à la procuration notariée », *JCP N*, 2021, 1000.

<sup>113</sup> J.-F. Humbert, « Opportunités », *SNH*, mai/juin 2020, p. 3 ; J.-F. Humbert, propos recueillis par H. Cormier, « Mutualiser nos forces pour aider les offices », *NVP*, mai/juin 2020.

partenaires historiques n'avaient jamais été si intenses, fréquentes et fructueuses et relevait que toutes les ordonnances et décrets publiés depuis le 16 mars 2020 avaient « permis de mettre en œuvre de façon quasi-immédiate les dispositifs sur lesquels nous travaillions (la profession travaillait) depuis plusieurs mois, à l'image de la comparution à distance »<sup>114</sup>. La crise sanitaire a certainement fait ressurgir la confiance entre les deux partenaires, fortement écornée depuis la loi Croissance de 2015 et fluidifié de manière constructive le partenariat entre le notariat et la Chancellerie.

**40.** Toutefois, il convient, semble-t-il, de **tempérer l'impression particulièrement positive des effets de la crise sur les relations entre le ministère et la profession notariale**, telle que relayée dans les discours officiels. En effet, l'adhésion de la Chancellerie à l'AACD n'a peut-être pas été si naturelle. L'Assemblée de liaison des notaires de France, qui s'est tenue en session spéciale sur le thème de « L'entreprise notariale face à l'urgence », souligne que le CSN « aura dû lutter âprement pour obtenir l'acte à comparution à distance » et que l'engagement de la Chancellerie n'aura été obtenu qu'à la suite de la critique de la FNAIM dénonçant l'attitude des notaires qui refusaient de signer les actes de vente<sup>115</sup>. A bien des égards, si la communication officielle met en avant le resserrement des liens du CSN, seul chargé de représenter la profession auprès des pouvoirs publics, spécialement la Chancellerie, les notaires eux-mêmes, *via* l'Assemblée de liaison, formulent de vives critiques à l'égard de l'attitude de la Chancellerie pendant la crise sanitaire<sup>116</sup>.

**41.** Il n'en demeure pas moins qu'à s'en tenir à l'AACD, et quelles que soient finalement les raisons qui ont poussé, dans un premiers temps, la Chancellerie à accompagner la profession, la crise sanitaire a suscité la réaction rapide du ministère de tutelle et a été l'occasion d'une évolution des relations entre les deux partenaires ainsi que concédé par l'Assemblée de liaison : « dès les premiers temps de la crise, le dialogue avec les pouvoirs publics qui avait été rendu

---

<sup>114</sup> J.-F. Humbert, « Opportunités », *SNH*, mai/juin 2020, p. 3.

<sup>115</sup> Assemblée de liaison des notaires de France, 71<sup>e</sup> session (session spéciale), *L'entreprise notariale face à l'urgence*, 2020, p. 27 : « ce n'est finalement que la critique scandaleuse du Président de la FNAIM (indiquant que nous bloquions des millions d'euros de prix de vente en empêchant la régularisation des actes) que la chancellerie a fini par accepter cet outil demandé bien avant la crise de la covid en nous imposant toutefois l'intrusion d'un tiers certificateur... ».

<sup>116</sup> L'Assemblée (*ibid.*, p. 18) regrette notamment que le ministère de la Justice n'ait pas envisagé de solutions spécifiques au notariat et qu'il ait été « considéré comme un commerce non essentiel à la vie de la nation » obligeant ainsi les offices à fermer leurs portes à la clientèle lors du premier confinement : le notariat « découvrira qu'il est considéré comme un commerce non essentiel à la vie de la nation et que ses instances de tutelle ont trouvé plus important d'organiser la distribution des cigarettes plutôt que de permettre la collecte de l'impôt sur la plus-value immobilière et les droits d'enregistrement qui financent en grande partie le RSA ».

Elle dénonce également l'absence de communication directe du ministère auprès des notaires, tout autant que l'absence de mise en place par la Chancellerie d'une organisation des relations des notaires avec les autres ministères ou services administratifs, notamment les SPF qui furent fermés pendant une partie du confinement, ou encore que le déplacement chez le notaire ne figure pas dans la liste des déplacements autorisés... : « alors que de nombreux notaires ont assuré la continuité du service public en organisant des permanences téléphoniques, en renseignant gratuitement les usagers, en les rassurant, nous aurions pu imaginer que notre ministre de tutelle nous délivre un message de soutien ou nous remercie pour notre engagement. Au lieu de cela, rien ne nous fut épargné pour compliquer, à souhait, les possibilités d'authentifier en cas d'urgence » (*ibid.*, p. 27).

difficile voire impossible depuis la loi Macron, n'a cessé de s'intensifier, nécessité faisant loi... »<sup>117</sup>. En outre, l'investissement de la Chancellerie dans le chantier de l'acte à distance est aujourd'hui plus que manifeste si l'on considère son engagement auprès de la profession dans la suite du processus de pérennisation de l'acte à distance, marquée par une démarche expérimentale inédite.

### c/ La démarche expérimentale du CSN et de la Chancellerie

42. La pérennisation de l'AACD, par le décret du 20 novembre 2020, est, selon le CSN, un choix « guidé par la volonté de l'État et du notariat de **poursuivre une démarche expérimentale indépendamment de l'urgence sanitaire**, au bénéfice de tous les Français, et d'apporter immédiatement des réponses opérationnelles aux problématiques rencontrées par ceux vivant à l'étranger »<sup>118</sup>. Le chantier de l'acte à distance n'est donc pas achevé. Le CSN entend bien, dès qu'il disposera de retours d'expériences suffisants et que certains développements technologiques auront abouti, reprendre ses travaux « avec la Chancellerie afin d'étudier l'opportunité éventuelle d'étendre le nouveau dispositif à tous les actes »<sup>119</sup>. La limitation à la procuration notariée à distance (PND) a été retenue afin, selon le ministre de la Justice, de pouvoir **apprécier « dans la durée les impacts, juridiques et techniques, d'une telle pérennisation »**<sup>120</sup>. Le président du CSN tenait le même discours, précisant que le temps de l'expérimentation était nécessaire, notamment pour **des questions de sécurité informatique**<sup>121</sup>.

La restriction, à titre expérimental, du champ d'application de l'AACD à la PND témoigne de l'audace prudente du gouvernement et du CSN. De fait, si le décret du 20 novembre 2020 ne constitue pas un règlement d'expérimentation au sens constitutionnel du terme<sup>122</sup>, puisqu'il n'est **pas limité dans le temps**, la démarche expérimentale inscrit indubitablement les deux partenaires dans le courant en vogue de l'expérimentation des politiques publiques, caractérisée par l'innovation autant que par la circonspection<sup>123</sup>.

43. Procéder par étapes présente principalement deux **atouts**, certainement pris en considération par la Chancellerie et le CSN. D'une part, l'expérimentation permet de **renforcer**

---

<sup>117</sup> Assemblée de liaison *ibid.*, p. 46.

<sup>118</sup> Communiqué de presse CSN, 21 novembre 2020, « Parution du décret pérennisant l'acte notarié avec comparution à distance pour les procurations », [https://www.notaires.fr/sites/default/files/CP\\_Decret\\_comparution\\_acte\\_a\\_distance\\_201121.pdf](https://www.notaires.fr/sites/default/files/CP_Decret_comparution_acte_a_distance_201121.pdf).

<sup>119</sup> L. Leguil, « L'aboutissement d'un travail mené depuis plusieurs années », *NVP*, mars/avril 2021.

<sup>120</sup> Rép. min. n° 31130, JOANQ 3 novembre 2020, p. 7829 (*JCP N*, 2020, n° 46, act. 928).

<sup>121</sup> D. Ambrosiano, « Derrière chaque notaire, il y a le notariat, comme institution, comme infrastructure », *JCP N* 2020, n° 48, act. 977, selon lequel « il faut se donner le temps de l'expérimentation et ceci notamment pour des raisons de sécurité informatique ».

<sup>122</sup> L'article 37-1 de la Constitution (issu de la loi constitutionnelle n° 2003-276 du 28 mars 2003) impose que les lois ou règlements à caractère expérimental comportent « un objet et une durée limités ».

<sup>123</sup> Étude du Conseil d'État, *Les expérimentations : comment innover dans la conduite des politiques publiques ?*, Documentation française, 2019.

**l'acceptabilité de la réforme auprès de ses acteurs**, spécialement ceux chargés de sa mise en œuvre, en l'occurrence les notaires<sup>124</sup>. D'autre part, l'expérimentation permet d'**apprécier les modalités et les effets d'une réforme**, ce qui est particulièrement utile à l'égard de celles opérant une transformation digitale, dans la mesure où les évolutions technologiques rapides invitent à des réexamens juridiques réguliers. Le Conseil d'État l'a relevé : « l'expérimentation apparaît comme un outil particulièrement approprié pour tester des mesures visant des nouveaux outils numériques, destinés aux usagers du service public [...], dès lors qu'ils nécessitent d'être développés de manière séquencée, en lien direct avec leurs utilisateurs »<sup>125</sup>. Le garde des Sceaux l'a confirmé au sujet de l'ouverture partielle de l'AACD, qui « permettra de **s'assurer des garanties du système en pratique, notamment au plan technique et en termes de sécurité des échanges et des données** »<sup>126</sup>. Il s'agira en particulier d'éprouver le système de visioconférence prescrit en cas de comparution à distance<sup>127</sup> et surtout le dispositif de signature électronique des parties de niveau qualifié, qui suscite le plus de critiques en doctrine<sup>128</sup> comme en pratique<sup>129</sup>.

#### **d/ La légitimation implicite de l'AACD par le principe de neutralité technologique**

**44.** L'introduction de l'AACD pendant la période d'urgence sanitaire, puis sa pérennisation avec la PND, n'ont pas manqué de faire ressurgir le débat sur les atteintes à l'authenticité, débat ayant déjà eu lieu avant le décret du 10 août 2005, mais que ce texte a clos en retenant la présence physique du notaire en participation auprès du client se trouvant à distance du notaire instrumentaire<sup>130</sup>. La suppression de cette présence et l'autorisation de la comparution totalement à distance a fait ressurgir le **débat sur la compatibilité de l'AACD aux exigences de l'authenticité**<sup>131</sup>. Parmi les nombreux arguments pouvant être avancés au soutien de cette compatibilité, il en est un qui a certainement eu les faveurs de la Chancellerie et du CSN, à savoir **le principe de neutralité technologique**, dont s'était déjà emparé le CSN pour défendre

---

<sup>124</sup> Sur les pratiques et perceptions de la PND, v. *infra* n° 341, 353, 369-370, 373, 389-397.

<sup>125</sup> Étude préc., p. 32 à 33.

<sup>126</sup> Rép. min., préc.

<sup>127</sup> « Système de traitement, de communication et de transmission de l'information garantissant l'identification des parties, l'intégrité et la confidentialité du contenu et agréé par le Conseil supérieur du notariat » (D. n° 71- 941, 26 nov. 1971, art. 20-1). Sur cet équipement, v. *infra* n° 235, 328, 329.

<sup>128</sup> Sur celles relatives aux différents niveaux de signature électronique, v. Th. Douville, « Le notaire à distance des parties ? Gestion technique », *Deffrénois* 5 novembre 2020, n° 45-46, p. 30. Sur les critiques relatives aux exigences de l'authenticité, v. *infra* n° 44.

<sup>129</sup> Sur les questions de dépendance à l'égard des prestataires de services numériques qui interviennent dans un AACD ou une PND, v. *infra* n° 174-177. Sur les critiques recueillies auprès de notaires et collaborateurs, v. *infra* n° 403.

<sup>130</sup> V. *supra* n° 26.

<sup>131</sup> Sur l'ensemble des arguments à charge et à décharge, v. 117<sup>e</sup> Congrès des notaires de France, *Le numérique, l'Homme et le droit*, Nice, 2021, n° 3589 et s. *Adde* M. Bourassin, « La consécration opportune et légitime de l'acte authentique avec comparution à distance », *JCP N* 2020, 1257.

l'introduction de l'AAE dans l'ordre juridique<sup>132</sup>, puis l'AACD avant la crise sanitaire. En effet, lors de la réunion des présidents honoraires du CSN en date du 17 septembre 2017, le principe de neutralité technologique a été clairement mis en avant pour fonder l'instrumentation à distance et justifier qu'elle « préserve chaque attribut de l'authenticité, sans qu'il puisse être supposé qu'il en manque sur tel ou tel aspect »<sup>133</sup>. Il est vrai que la nouveauté introduite par les décrets de 2020 était déjà en germe dans celui de 2005, dès lors que l'une des parties pouvait comparaître devant un notaire en participation, alors que seule la signature du notaire instrumentaire confère l'authenticité à l'acte. C'était déjà implicitement admettre que l'authenticité ne provient pas tant de la présence du notaire en participation aux côtés du client à distance que de la présence numérique du notaire instrumentaire *via* le système de visioconférence agréé par le CSN.

Ainsi, avec l'AACD, **s'ajoute à l'équivalence entre les supports de l'acte notarié - papier ou électronique<sup>134</sup> - qui concerne l'*instrumentum*, une équivalence entre les modalités de réception de l'acte notarié - en présence de l'officier public instrumentaire ou à distance - qui se rapporte au *negotium***. Dans le prolongement de ce principe d'équivalence entre les modalités de réception, l'adoption du décret du 20 novembre 2020 témoigne de **la reconnaissance implicite, mais non équivoque, d'un principe d'équivalence entre la présence physique du notaire instrumentaire et sa présence numérique *via* le système de visioconférence sécurisé et agréé par le CSN, déclinant lui aussi le principe de neutralité technologique**. Lors d'interviews, les deux derniers présidents du CSN ont établi ce lien d'équivalence entre la présence physique ou dématérialisée par visioconférence<sup>135</sup> et également entre la proximité physique ou numérique des notaires à l'égard de leurs clients<sup>136</sup>.

**45.** Ces arguments pesant très lourd dans le débat sur la pérennisation des actes notariés entièrement à distance, il est hautement probable que la période d'expérimentation sera moins consacrée aux interrogations sur la compatibilité de l'AACD avec les exigences de l'authenticité qu'au **travail sur sa mise en œuvre technique, pour assurer l'indépendance**

---

<sup>132</sup> V. *supra* n° 21-23.

<sup>133</sup> CSN, réunion des Présidents honoraires, séance du 12 septembre 2017 relative à l'acte authentique à distance.

<sup>134</sup> C. civ., art. 1369, que vise par le décret du 20 novembre 2020.

<sup>135</sup> Jean-François Humbert indiquait après le décret du 3 avril 2020 qu'« il n'y a qu'un seul acte authentique, qu'il soit établi sur support papier ou sur support électronique, en présence physique des parties ou dématérialisée par le biais de la visioconférence et de ses prérequis » (propos recueillis par H. Cormier, « Mutualiser nos forces pour aider les offices », *NVP*, mai/juin 2020).

<sup>136</sup> L'actuel Président du CSN, David Ambrosiano, soulignait à la suite du décret du 20 novembre 2020 que l'AACD permet de renouveler la proximité que le notaire entretient avec ses clients. Il a établi un parallèle entre la proximité physique et la proximité numérique, ce qui est autrement dire que la présence physique du notaire est équivalente à sa présence numérique. Toutefois, il a pris soin d'indiquer que l'AACD vient « simplement s'ajouter à toutes les autres occasions de rencontres qui existent entre un notaire et ses clients, renouvelant ainsi la proximité qu'il entretient avec eux » (« Une nouvelle proximité », *Defrénois* 26 novembre 2020, n° 48, p. 1).

**numérique de la profession**<sup>137</sup>, ainsi qu'à la **recherche de précautions pour garantir l'intégrité du consentement des parties à distance**<sup>138</sup>.

Ainsi, la récente histoire de la transformation numérique de l'acte authentique, au cœur du service public de l'authenticité, permet de gommer l'image passéiste du notariat<sup>139</sup> et apporte un démenti à l'idée régnant dans la sphère politique que le caractère réglementé de cette profession serait un frein à l'innovation<sup>140</sup>. La dématérialisation de l'acte notarié témoigne, bien au contraire, de la forte réactivité et de l'investissement constant de la profession pour promouvoir l'innovation au sein du service public notarial, ayant même dû lutter contre les pouvoirs publics pour l'imposer. Cet engagement du notariat pour l'innovation sert les intérêts de l'État, qui a tout intérêt à voir se déployer le service public de l'authenticité dans le monde immatériel<sup>141</sup>. Il en va également ainsi à l'égard du service public de la publicité foncière.

## **II/ L'association au service public de la publicité foncière**

**46.** La nécessité pour le notariat de **dématérialiser les échanges avec les services de la publicité foncière** (SPF) est apparue concomitamment à la nécessité de dématérialiser l'acte authentique, c'est-à-dire dans les années 1990. Cela n'est pas surprenant dans la mesure où **la publicité de l'acte authentique constitue la dernière étape de l'authentification**<sup>142</sup>. La nécessité de mettre en place une téléprocédure s'explique aussi aisément par **le flux considérable des échanges entre les notaires et les SPF**. Cette politique numérique du notariat fait en outre écho à **la politique étatique de dématérialisation des services publics**, dont la publicité foncière fait partie. Aussi, le notariat a-t-il trouvé un relais efficace et réactif à ses propositions auprès de la Direction générale des impôts (DGI), devenue Direction générale des finances publiques (DGFIP), qui a vu également dans la dématérialisation de la publicité foncière un moyen de **réaliser des économies budgétaires**. Cette dématérialisation a consisté initialement à mettre en place une procédure de **télépublication des actes notariés**. Le dispositif s'est naturellement accompagné de la **dématérialisation des réquisitions** que les notaires adressent aux SPF afin d'obtenir les renseignements nécessaires à l'établissement de leurs actes. Ces transformations menées par le notariat et la DGI ont été un tel succès qu'elles ont été identifiées comme un chantier exemplaire de la transformation numérique de l'État.

**47.** Au milieu des années 2010, la dématérialisation de la publicité de l'acte notarié et des réquisitions était en voie d'achèvement. La DGFIP a alors sollicité le notariat pour un nouveau chantier dont l'objet est de **permettre aux notaires d'accéder directement, par voie**

---

<sup>137</sup> V. *infra* n° 174-177.

<sup>138</sup> Sur ces aspects pratiques, v. *infra* n° 402.

<sup>139</sup> V. *supra* n° 3.

<sup>140</sup> V. *supra* n° 4.

<sup>141</sup> Sur les enjeux de souveraineté de ce déploiement, v. *infra* n° 177-224.

<sup>142</sup> O. Boudeville, « Publicité foncière – Télé@ctes », *JClass. Enregistrement Traité*, 2012, n°16.

**dématérialisée, aux données du fichier immobilier.** Ainsi, les notaires pourront recueillir eux-mêmes les renseignements qu'ils demandent habituellement aux SPF par voie dématérialisée. Ce second projet peut lui aussi être rattaché à la politique de transformation numérique de l'État dont les objectifs ont été modifiés depuis la fin des années 1990. En effet, face au phénomène d'« ubérisation », autrement appelé « plateformes », les pouvoirs publics ont développé une **politique d'État plateforme** centrée sur la mise à disposition des usagers des données publiques<sup>143</sup>. Le projet d'accès des notaires au fichier, dit ANF, initié par la DGFIP, s'inscrit dans cette nouvelle politique de transformation numérique de l'action publique.

**48.** À l'ère numérique, l'association du notariat au service public de la publicité foncière a pris deux formes : dans un premier temps, **la dématérialisation des échanges avec les SPF**, qui intéresse la publicité de l'acte notarié et les réquisitions (A/) et, dans un second temps, **la dématérialisation de l'accès aux données du fichier immobilier**, avec le projet ANF (B/).

### **A/ La dématérialisation des échanges avec les SPF : la publicité de l'acte notarié et les réquisitions**

**49.** La construction de la publicité foncière en ligne est une **initiative commune au notariat et à la Direction générale des finances publiques (1/)**. Elle a certes permis de dématérialiser les échanges des actes notariés et des réquisitions entre les notaires et les SPF, mais elle a également placé la politique numérique du notariat **au service de la réduction des déficits publics poursuivie par l'État-stratège**, ce qui n'a guère été relevé jusqu'à présent (2/).

#### ***1/ La construction de la publicité foncière en ligne, une initiative commune au notariat et à la DGFIP***

**50.** La publicité foncière étant considérée comme une activité « cœur de métier », le notariat était sans aucun doute particulièrement intéressé à participer activement à l'établissement d'une téléprocédure de transmission des actes notariés et des réquisitions aux SPF. **La politique de dématérialisation de la publicité de l'acte notarié a été menée concomitamment à celle de l'AAE**, introduit en droit français par la loi du 13 mars 2000<sup>144</sup>. Le CSN était, au début des années 2000, tout affairé à la dématérialisation de l'acte authentique et souhaitait mettre en place une **télépublication, considérée comme la dernière étape de la dématérialisation de l'acte authentique**. L'objectif était donc, là encore, d'intégrer le numérique dans toutes les phases de l'activité régalienne du notariat pour s'adapter à la transformation numérique des échanges.

---

<sup>143</sup> V. *infra* n° 82-95.

<sup>144</sup> V. *supra* n° 21-24.



**51.** L'investissement du notariat dans la dématérialisation de la publicité foncière permettait également à la profession de renforcer son partenariat avec les pouvoirs publics. Le CSN était sans doute au fait du tournant numérique opéré par l'État<sup>145</sup>, fortement impliqué dès la fin des années 1990 dans la dématérialisation de ses relations avec les usagers des services publics. **Le CSN a aligné la politique de transformation numérique de la profession sur celle adoptée par l'État afin de positionner le notariat en acteur majeur de la dématérialisation de la publicité foncière** et de conserver ce faisant sa position privilégiée auprès des pouvoirs publics. Les **réclamations récurrentes de la profession d'avocat**, avec laquelle le notariat entretient souvent des rapports conflictuels, ont sans doute aussi contribué au positionnement du CSN. La profession d'avocat réclame, en effet, régulièrement le retour au système antérieur au décret du 4 janvier 1955 et la fin du **monopole de l'authenticité sur le registre de la publicité foncière** que ce texte a consacré<sup>146</sup>. En d'autres termes, il s'agirait de rouvrir l'accès de la publicité foncière aux actes sous seing privé.

Pour que le notariat demeure un acteur incontournable de la publicité foncière, le CSN a donc œuvré à l'établissement d'une passerelle informatique entre la Direction générale des impôts<sup>147</sup> et les notaires.

**52.** La volonté du notariat de procéder à la télépublication des actes notariés a trouvé un écho particulièrement favorable auprès de l'administration et a même été concrétisée antérieurement à l'AAE tant l'intérêt du notariat pour la télépublication rejoignait celui de l'État. À la fin des années 1990, le déclin de l'État providence conjugué au développement de la société de l'information a conduit l'État à s'engager dans une profonde phase de transformation à l'origine de la mutation technologique de la publicité foncière, dont le notariat fut le pivot. Les technologies de l'information et de la communication (TIC) ont été mises au centre d'une stratégie destinée à assurer à l'État un rôle majeur dans la société en renouvelant les relations entre l'administration et les usagers. La **transformation numérique de l'action publique** était ainsi lancée.

**53.** Les plans pour développer l'« **administration en ligne** » se sont succédé depuis 1998, en harmonie avec les politiques européennes, afin de permettre aux usagers d'effectuer leurs démarches par voie numérique. Préalablement à la dématérialisation des échanges avec les usagers, les pouvoirs publics ont entrepris d'informatiser les conservations des hypothèques

---

<sup>145</sup> L'un des pères fondateurs de la loi LOLF de 2001, loi ayant eu une influence décisive sur l'orientation budgétaire de la transformation numérique de l'État (v. *infra* n° 58), est Alain Lambert, Président de la Commission des finances du Sénat en 1998 après avoir été le président du CSN qui a impulsé la dynamique numérique de la profession à la fin des années 1990 (v. *supra* n° 24). Or la communication entre les anciens présidents du CSN et celui en place n'est pas coupée après le départ des premiers. Aussi, on peut supposer que le CSN était bien au courant des orientations stratégiques des pouvoirs publics à la fin des années 1990, ce qui a certainement contribué à définir une politique de la profession permettant d'accompagner l'État dans sa transformation numérique.

<sup>146</sup> Décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 *portant réforme de la publicité foncière*, art. 4 ; C. civ., art. 710-1.

<sup>147</sup> La DGI, après la fusion en 2008 avec la Direction générale de la comptabilité publique, est devenue la DGFIP.

(remplacées par les SPF en 2013). L'informatisation de la publicité foncière<sup>148</sup> a pris son envol en 1998 sous l'impulsion de plans gouvernementaux. Le Programme d'action gouvernementale pour la société de l'information (PAGSI, 1998-2003), relayé par le plan « ADministration ELEctronique » (ADELE, 2004-2007), a été l'élément déclencheur d'une politique nationale de développement de l'administration électronique<sup>149</sup> et a donné un premier élan aux téléprocédures administratives. En 2003, les outils de travail des conservations des hypothèques (fichier immobilier et registre des dépôts) étaient informatisés ; la dématérialisation du **back office de la publicité foncière** était achevée. Pour autant, il n'existait pas de téléprocédure permettant aux notaires de transmettre par voie informatique leurs réquisitions d'états hypothécaires, ni de déposer leurs actes notariés en vue de leur publication. Il fallait encore dématérialiser le **front office de la publicité foncière** pour dématérialiser les échanges avec les usagers.

**54.** Tout cela explique que, au cours de l'année 2000, lorsque les notaires, principaux usagers du service public de la publicité foncière, se sont rapprochés, par l'intermédiaire du CSN, de la DGI, celle-ci s'est naturellement associée au notariat pour bâtir la publicité foncière en ligne destinée à dématérialiser les échanges entre les notaires et les SPF. La DGI a ainsi pu bénéficier de l'expérience technologique de la profession qui avait déjà entrepris, en 1997, la construction de son propre réseau intranet sécurisé<sup>150</sup>.

Les **actions conjuguées du CSN et de la DGI**, dont dépendaient à l'époque les conservations des hypothèques, ont été, **au début des années 2000**, aux origines de la publicité foncière en ligne dont la construction sert, aujourd'hui comme hier, les objectifs stratégiques de l'État en quête de modernisation et aussi de réduction des déficits publics.

## ***2/ La publicité foncière en ligne au service de l'État stratégique***

**55.** Depuis les années 1980 et le repli de l'État providence, le **mouvement du *New Public Management (NPM)*** a modifié le modèle classique d'administration publique en adaptant au secteur public des méthodes de management traditionnellement réservées au secteur privé<sup>151</sup>. Ces méthodes, reposant sur les trois E « Économie, Efficacité, Efficience », devaient être aptes à répondre à moindre coût aux attentes des citoyens, désormais devenus des clients<sup>152</sup>. Cette

---

<sup>148</sup> Sur l'ensemble de l'évolution, C. Dauchez, « La coproduction de la publicité foncière en ligne par l'État et le notariat », *RFAP*, 2020, n° 173, p. 181-194. Adde L. Cluzel et C. Dauchez, « Registres publics vs *blockchain* publique. L'État et le notariat face à la révolution *blockchain* », *RDP*, 2022, n° 5 s., à paraître.

<sup>149</sup> L. Roux, « L'administration électronique : un vecteur de qualité de service pour les usagers ? », *Informations sociales*, 2010/2, p. 20 à 29.

<sup>150</sup> V. *infra* n° 116-125 le réseau Réal.

<sup>151</sup> M.-L. Djelic, « L'arrivée du management en France : un retour historique sur les liens entre managérialisme et État », *Politiques et management public*, 2004, vol. 22, n°2.

<sup>152</sup> Fr. Marty, « Le nouveau management public et la transformation des compétences dans la sphère publique », in L. Solis-Potvin, *Vers un modèle européen de fonction publique ?*, Bruylant, 2011.

réforme de l'action publique provenait avant tout de la nécessité de réduire les dépenses publiques dans un contexte de stress budgétaire. Dans la logique du *NPM*, « l'État est le barreur et non le rameur » (*Government is the cox and not the rower*), il est ainsi devenu stratège, ce qui signifie qu'il doit conserver pour seule mission la définition de la stratégie et des politiques publiques. L'offre de services doit être déléguée ou confiée à des prestataires plus proches des méthodes de gestion du secteur privé<sup>153</sup> et les services davantage coproduits avec l'utilisateur<sup>154</sup>. Autrement dit, l'État-stratège entend faire « ramer les autres ». La transformation de l'État sous l'influence du développement de la société de l'information dans les années 1990 s'est ainsi superposée à l'expansion du *NPM*.

**56. L'État-stratège s'est alors saisi du numérique pour atteindre ses objectifs d'amélioration et de rentabilisation des services publics.** Aussi, le rapprochement du CSN de la DGI en vue de la construction de la télépublication des actes notariés a été accueilli avec d'autant plus d'entrain que la mise en place de l'e-administration a été identifiée par l'État comme apte à générer des économies sur les coûts de transaction et de gestion, bien que cette orientation politique fut, encore au début des années 2000, un « sujet tabou en France »<sup>155</sup>, alors qu'aux États-Unis la diminution des coûts des services rendus aux usagers grâce au déploiement du numérique au sein de l'administration a toujours été un objectif parfaitement assumé. Elle s'inscrivait, en outre, parfaitement dans le nouveau contexte stratégique étatique impliquant que l'État ne s'investisse pas seul dans la construction de la publicité foncière en ligne, mais qu'il se rapproche de ses usagers.

**57. En conséquence, une fois l'informatisation du *back office* de la publicité foncière réalisée en 2003, la dématérialisation du *front office* en partenariat avec le notariat s'est accélérée.** L'expérimentation en 2005 et le déploiement en 2006 du dispositif **Télé@ctes**, ainsi que ses premières utilisations en 2007 se sont parfaitement inscrits dans le plan qui a suivi le PAGSI, le plan « ADministration ELectronique » (ADELE) pour la période 2004-2007. L'objectif de ce nouveau plan était de faire de l'administration électronique un levier de la transformation de l'État. Il mettait l'accent sur le *front office* afin de **rendre l'administration plus accessible aux usagers et de permettre les démarches à distance**, et surtout par internet à l'horizon 2006, en offrant des services en ligne<sup>156</sup>. **Télé@ctes est alors devenu un projet exemplaire de modernisation de l'État, lui permettant de coproduire avec son usager principal, le notariat, une procédure dématérialisée qui soit également source**

---

<sup>153</sup> Institut de la gestion publique et du développement économique, *Prestation de service public : l'État est le barreur et non le rameur*, veille n° 34, avril 2010, p. 4.

<sup>154</sup> A. Pettigrew, « Le new public management conduit à un modèle hybride public-privé ? », *Revue française de gestion*, 1997, n°115, septembre/octobre.

<sup>155</sup> M. Durupty, « Les enjeux pratiques et juridiques des téléprocédures », in *L'administration électronique au service des citoyens*, G. Chatillon & B. du Marais (sld), Bruylant, 2003, 41.

<sup>156</sup> H. Oberdorff, « L'administration électronique ou l'e-administration », *Recherches et prévisions*, n°86, La nouvelle administration. L'information numérique au service des citoyens, 2006, p. 9-18.

**d'économies budgétaires.** En effet, si lors du PAGSI les gains de productivité et les économies budgétaires n'ont pas été l'objectif premier affiché par le gouvernement, même s'ils ont été pris en considération<sup>157</sup>, chacune des 140 mesures du plan ADELE a été justifiée par les économies qu'elle pouvait générer dans les cinq années à venir. L'État entendait donc faire mieux, tout en maîtrisant les dépenses publiques.

**58.** En cinq ans, les impératifs budgétaires se sont en effet clairement imposés dans la stratégie de déploiement de l'administration en ligne, sous l'impulsion de deux dynamiques.

La première est celle de **la mutation de l'architecture informatique de l'administration fiscale** qui a donné lieu au programme « Mission 2003 », lancé en avril 1999 afin de transformer les rapports de l'administration fiscale avec les usagers et pour construire une architecture informatique commune à la DGI et la Direction générale de la comptabilité publique (DGCP) qui fonctionnaient jusqu'alors en silo.

La seconde dynamique est celle impulsée par la loi organique n° 2001-692 du 1<sup>er</sup> août 2001 *relative aux lois de finances*, dite **LOLF**. Cette loi, présentée comme une nouvelle « Constitution financière », a entendu moderniser la gestion de l'État et intégrer une logique de performance, de résultats, dans la gestion publique. Le développement de l'administration électronique<sup>158</sup> s'est donc poursuivi avec l'application de la loi LOLF à toute l'administration. Cette réforme budgétaire est emblématique du concept de l'État-stratège dont toute l'action s'organise désormais autour de « programmes auxquels les crédits sont alloués sur la base d'objectifs clairement définis, les résultats obtenus devant faire l'objet d'une évaluation pratiquée en fonction d'**indicateurs de performance** préalablement établis »<sup>159</sup>. La loi LOLF a ainsi placé la performance au centre de la gestion publique<sup>160</sup>. Le déploiement, avec le notariat, de la publicité foncière en ligne en a d'autant mieux intégré la logique que l'un des pères fondateurs de la LOLF n'est autre qu'Alain Lambert, ancien président du CSN au cours de la période 1996-1998, qui a été l'acteur fondateur de la politique numérique de la profession à la fin des années 90<sup>161</sup>.

En 2007, **la révision générale des politiques publiques (RGPP)** a poursuivi avec davantage d'ardeur l'objectif de réduction des dépenses publiques. Il s'est agi d'identifier les réformes susceptibles de réduire les dépenses de l'État, notamment celles liées au fonctionnement de

---

<sup>157</sup> B. Lasserre, *L'État et les technologies de l'information et de la communication. Vers une administration « à accès pluriel »*, La documentation française, 2000, 59.

<sup>158</sup> Dont le cadre légal a été fixé par l'ordonnance n° 2005-1516 du 8 décembre 2005 *relative aux échanges électroniques entre les usagers et les autorités administratives et entre les autorités administratives*, désormais codifiée dans le Code des relations entre le public et l'administration, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

<sup>159</sup> J. Chevallier, « L'État-stratège. Le temps de l'État », in *Mélanges en l'honneur de Pierre Birnbaum*, Fayard, 2007, p. 383.

<sup>160</sup> *Ibid.*

<sup>161</sup> V. *supra* n° 24.

l'administration, tout en améliorant l'efficacité des politiques publiques. À cette fin, un décret n° 2008-310 du 3 avril 2008 a créé la DGFIP par la fusion de la DGI et de la DGCP avec pour objectif l'amélioration de la performance de l'efficacité de l'État.

**59.** Devenu un instrument prépondérant pour « renforcer la dématérialisation et l'efficacité des procédures au sein de la DGFIP »<sup>162</sup>, **Télé@ctes a été identifié dès l'origine comme un levier d'économies pour l'État**, utilisé comme un outil de **réorganisation du réseau des conservations des hypothèques** permettant notamment de ne pas remplacer les fonctionnaires partant à la retraite. Télé@ctes est depuis lors une activité suivie dans le cadre de la RGPP et dispose d'un indicateur de performance.

**60.** C'est ainsi qu'en 2008, **la Cour des comptes** a remis en cause la fonction de conservateur des hypothèques tout en dénonçant le développement tardif de l'informatisation des conservations et les gains de productivité insuffisants procurés par Télé@ctes dont elle espérait beaucoup pour réaliser de « nouvelles et importantes réductions d'effectifs »<sup>163</sup>. Souhaitant planifier l'évolution « des effectifs des conservations en fonction du déploiement de Télé@ctes », elle préconisait « **des incitations pour que les notaires s'équipent rapidement et utilisent systématiquement Télé@ctes pour le transfert des actes** »<sup>164</sup>. La fonction de conservateur des hypothèques a été supprimée<sup>165</sup> et les conservations des hypothèques ont été remplacées en 2013 par les SPF ; la publicité foncière est ainsi pleinement passée sous la coupe de la DGFIP<sup>166</sup>, elle-même très attentive aux exhortations de la Cour des comptes. Les notaires vivement incités par les instances professionnelles se sont, quant à eux, saisis de Télé@ctes. Les résultats ont été probants : de 1998 à 2016, 46 % des effectifs des SPF ont été supprimés et ce résultat doit beaucoup à la mise en place de FIDJI (Fichier informatisé des données juridiques immobilières)<sup>167</sup>, ainsi que de Télé@ctes.

**61.** Télé@ctes est donc la parfaite illustration de la stratégie de déploiement de l'administration en ligne au cœur de laquelle se situe, certes, la volonté de moderniser les relations entre l'administration et ses usagers, mais aussi celle de maîtriser les finances publiques dans un contexte de restrictions budgétaires. Cette évolution des politiques publiques à laquelle on a assisté à partir du début des années 2000 a été **soutenue par le CSN et relayée**

---

<sup>162</sup> O. Boudeville, « Publicité foncière – Télé@ctes », *JClass. Enregistrement Traité*, 2012, n°15.

<sup>163</sup> Cour des comptes, Rapport public annuel, 2008, 447 et s., <https://www.ccomptes.fr/sites/default/files/EzPublish/RPA-integrall.pdf>.

<sup>164</sup> Cour des comptes, Rapport public annuel, 2008, 451.

<sup>165</sup> Ordonnance n° 2010-638 du 10 juin 2010 *portant suppression du régime des conservateurs des hypothèques*.

<sup>166</sup> Direction générale des finances publiques, *La direction générale des finances publiques partenaire des notaires*, 2017, 20, [https://www.impots.gouv.fr/portail/files/media/3\\_Documentation/depliants/parte\\_dgfip\\_partenaire\\_notaire.pdf](https://www.impots.gouv.fr/portail/files/media/3_Documentation/depliants/parte_dgfip_partenaire_notaire.pdf).

<sup>167</sup> Cour des comptes, Communication à la Commission des finances, de l'économie générale et du contrôle budgétaire de l'Assemblée nationale, *La gestion de la fiscalité directe locale par la DGFip*, 2017, 99, <https://www.ccomptes.fr/sites/default/files/EzPublish/20170201-rapport-gestion-fiscalite-directe-locale-dgfip.pdf>.

**par les instances régionales et départementales** qui ont fortement incité les notaires à utiliser le nouveau dispositif<sup>168</sup>, lorsque celui-ci était encore facultatif. **L'utilisation du dispositif Télé@ctes par les notaires a ainsi contribué à la réalisation des objectifs que l'État s'était fixé dans cette période de restrictions budgétaires.**

Par ailleurs, l'investissement du notariat dans la dématérialisation de la publicité foncière lui a permis de **renforcer son positionnement privilégié auprès de la DGFIP**. Ce chantier a été présenté comme un modèle de la transformation numérique de l'État menée par la DGFIP en partenariat avec le notariat, devenu un acteur majeur dont la politique numérique participe d'autant mieux à la transformation numérique des services publics qu'elle sert également ses intérêts.

**62.** Le chantier Télé@ctes n'est pas achevé et, afin d'en maximiser la rentabilité, le notariat a récemment pris l'engagement, dans la **Convention d'objectifs** qu'il a signée avec l'État en octobre 2020, de **dématérialiser la majorité des formalités de publicité foncière qui ne peuvent pas encore l'être, pour atteindre 99% à la fin de l'année 2023**. En contrepartie, l'État « s'efforce » d'assurer une continuité du service de la publicité foncière, notamment celui de la délivrance des renseignements hypothécaires, pour en réduire les retards, et s'efforce également de fournir ses services, y compris dans les situations d'état d'urgence<sup>169</sup>. Le notariat s'est, en outre, engagé à **assurer un haut niveau de qualité des actes déposés** afin de réduire au maximum les rejets et les refus, de même qu'à **contribuer au renforcement de la fluidité et de l'efficacité des échanges comptables avec les SPF**<sup>170</sup>.

**63.** Le notariat français est ainsi la première profession juridique en Europe à avoir, dès le début du XXI<sup>e</sup> siècle, dématérialisé l'acte authentique de « bout en bout », de la réception de l'acte jusqu'à sa télépublication auprès de l'administration<sup>171</sup>. Après la mise en place de la télétransmission des actes notariés et des demandes de renseignements à la publicité foncière, la DGFIP a proposé au CSN de poursuivre les travaux de transformation numérique de la publicité foncière avec un nouveau projet : l'accès direct et dématérialisé des notaires au fichier immobilier (ANF).

## **B/ La dématérialisation de l'accès aux données du fichier immobilier : l'ANF**

**64.** Fort du succès de Télé@ctes<sup>172</sup>, le partenariat entretenu de longue date par la DGFIP et le notariat concernant la dématérialisation de la publicité foncière franchit une nouvelle étape

---

<sup>168</sup> O. Boudeville, « Publicité foncière – Télé@ctes », *JClass. Enregistrement Traité*, 2012, n°15.

<sup>169</sup> Convention d'objectifs du notariat, 8 octobre 2020, p. 7.

<sup>170</sup> Convention d'objectifs du notariat, 8 octobre 2020, p. 7.

<sup>171</sup> P. Volland, « Délivrer l'authenticité au XXI<sup>e</sup> siècle », *NVP*, septembre/octobre 2008.

<sup>172</sup> Propos de D. Froger recueillis par M. Berzosa (« 2017, Accès direct au fichier immobilier », *NVP*, septembre/octobre 2016) : « Le succès de Télé@ctes n'est pas étranger au lancement de ce nouveau projet qui

avec l'ANF. L'accès direct et dématérialisé des notaires au fichier immobilier a été préparé par une convention-cadre du 6 juin 2016 signée par la DGFIP et le CSN, puis par un arrêté du 27 juin 2017<sup>173</sup> ayant permis l'expérimentation du dispositif<sup>174</sup>, entériné par un **décret du 26 décembre 2018**<sup>175</sup>. En autorisant une mise à disposition de données publiques, ce décret s'inscrit dans **la logique de l'État plateforme**. Selon cette logique, la transformation numérique de l'action publique implique une transformation de l'État en plateforme d'échange permettant la circulation des données publiques et leur réutilisation par des acteurs publics ou privés ; l'État s'appuie sur un travail en réseau tissé par des coproductions publiques/privées pour mieux exploiter les opportunités des technologies numériques et favoriser la création de services publics innovants<sup>176</sup>. Dans cette perspective, le CSN et la DGFIP se sont entendus pour ouvrir aux notaires un accès direct aux données du fichier immobilier. Le **fonctionnement de l'ANF** (1/) révèle le **positionnement stratégique de la DGFIP et du notariat** (2/), qui en escomptent chacun des **bénéfices** (3/).

### *1/ Le fonctionnement de l'ANF*

**65. Jusqu'à présent**, les SPF, sous tutelle de la DGFIP, délivrent aux notaires, comme à tout autre requérant, les renseignements et copies des actes figurant au fichier immobilier<sup>177</sup>. Depuis plus de dix ans, ces échanges entre les notaires et les SPF sont dématérialisés *via* l'application Télé@ctes. L'innovation portée par l'ANF va plus loin.

Il ne s'agit pas simplement pour les notaires de pouvoir échanger en ligne avec la DGFIP, mais de leur permettre d'aller « piocher » dans une base, mise à disposition par la DGFIP, les données publiques qu'habituellement les agents des SPF leur transmettent. Ainsi, **dans la nouvelle procédure ANF, les notaires accèdent directement aux données du fichier immobilier au moyen d'une application informatique qui leur est dédiée, c'est-à-dire sans l'intervention des SPF** qui, traditionnellement, leur fournissent les renseignements demandés. Avec l'ANF,

---

s'inscrit dans une logique de continuité et de progrès ». Ces propos ont été confirmés par B. Parent, Directeur général des finances publiques : « La procédure dématérialisée Télé@ctes est une belle réussite entre nos deux maisons » (propos recueillis par M. Berzosa, « 2017, Accès direct au fichier immobilier », *NVP*, septembre/octobre 2016).

<sup>173</sup> Sur cet arrêté du 27 juin 2017 portant création d'un traitement automatisé de données à caractère personnel dénommé *Accès des notaires au fichier immobilier* (JORF n° 0163 du 13 juillet 2017, texte n° 27), v. S. Lamiaux, « Traitement automatisé "Accès des notaires au fichier immobilier" », *JCP N* 2017, n° 29, act. 728.

<sup>174</sup> Ont été initialement impliqués huit départements, une centaine d'offices et les fichiers immobiliers, déjà indexés, de trente-deux SPF.

<sup>175</sup> Décret n° 2018-1266 du 26 décembre 2018 *relatif aux modalités de délivrance aux notaires de renseignements et de copies d'actes figurant au fichier immobilier géré par la direction générale des finances publiques*. V. M. Bourassin et C. Dauchez, « Accès des notaires au fichier immobilier : les notaires au cœur de la transformation numérique de l'action publique », *JCP N*, 2019, 1151.

<sup>176</sup> M-P. Philippe-Dussine, « État plateforme : vers une nouvelle rationalité des choix publics ? », *Revue internationale de psychologie et de gestion des comportements organisationnels*, 2018, 58, vol. XXIV, p. 139-154.

<sup>177</sup> C. civ., art. 2449 ; Décret n° 55-1350 du 14 oct. 1955 *pour l'application du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière*, art. 38-1 à 44-1.

les SPF ne délivrent plus les renseignements et l'application Tél@ctes est, par voie de conséquence, écartée concernant cet usage. Les agents des SPF ne jouent donc plus aucun rôle dans la fourniture des renseignements aux notaires<sup>178</sup>, encore que, dans la phase transitoire actuelle, l'activité de délivrance des renseignements aux notaires soit maintenue.

**66.** En effet, **pour le moment, le dispositif ANF n'est pas obligatoire.** Le décret du 26 décembre 2018 ne fait pas disparaître la procédure de droit commun mettant en relation les notaires avec les SPF *via* Tél@ctes<sup>179</sup>. Pour l'heure, **deux modes de réquisitions dématérialisées coexistent dans les textes : Tél@ctes et l'ANF**, entre lesquels les notaires disposent en théorie d'une option. De fait, il est nécessaire de procéder progressivement au déploiement de l'ANF pour en faciliter et sécuriser l'expérimentation avant sa généralisation. Ainsi, la DGFIP et l'Association pour le développement du service notarial (ADSN) ont développé **un système de « double commande »** : la demande de renseignements envoyée au SPF par Tél@ctes est dupliquée automatiquement par le « Système Notaires », élaboré par l'ADSN, pour être dirigée vers la « base-miroir », créée par la DGFIP ; la réponse que fournit l'ANF est accessible *via* un portail de consultation et d'analyse, exploité par l'ADSN. Ainsi, au cours de la phase transitoire de « double commande », les notaires peuvent vérifier que les informations collectées à partir de la « base-miroir » des fichiers immobiliers sont bien conformes à celles délivrées par les SPF. Dans la phase actuelle de déploiement de l'ANF, les SPF continuent donc de jouer un rôle essentiel, puisque dans les dix jours de la télé-réquisition, ils délivrent et certifient des renseignements, qui sont seuls intégrés dans le logiciel de rédaction d'actes et présentent en outre l'intérêt de fiabiliser le système ANF.

**67.** L'ANF ne devrait cependant pas rester facultatif bien longtemps. Tél@ctes fut facultatif pendant une dizaine d'années avant d'être rendu obligatoire, ainsi que suggéré par la Cour des comptes<sup>180</sup>, à compter du 1er janvier 2018<sup>181</sup>. À n'en pas douter, il en ira de même pour l'ANF, notamment en raison des économies budgétaires qu'il permettra à la DGFIP de réaliser. Les instances, conscientes de l'évolution programmée du dispositif, anticipent d'ailleurs le caractère obligatoire de l'ANF en annonçant déjà le remplacement des états-réponses délivrés par les SPF par ceux émanant du dispositif ANF dès la généralisation de celui-

---

<sup>178</sup> Le décret du 26 décembre 2018 laisse d'ailleurs dans l'ombre les SPF : ils n'y sont expressément cités qu'au détour des éléments à faire figurer dans la réquisition (D. 14 oct. 1955, art. 54 quater et 54 quinquies, 2°) et la technique du renvoi législatif (en l'occurrence aux articles 38-1 à 44-1 du décret du 14 octobre 1955) ne met pas en lumière l'actuel maintien, certes temporaire, de leur activité de délivrance de renseignements aux notaires.

<sup>179</sup> Le nouvel article 54 ter du décret du 14 octobre 1955 prend en effet bien soin d'indiquer que le dispositif ANF est mis en place « pour l'application de l'article 2449 du Code civil et sans préjudice des dispositions des articles 38-1 à 44-1 », qui encadrent les demandes de renseignements et de copies d'actes aux SPF.

<sup>180</sup> Cour des comptes, Communication à la Commission des finances, de l'économie générale et du contrôle budgétaire de l'Assemblée nationale, La gestion de la fiscalité directe locale par la DGFIP, 2017, 32, <https://www.ccomptes.fr/sites/default/files/EzPublish/20170201-rapport-gestion-fiscalite-directe-locale-dgfip.pdf>.

<sup>181</sup> Décret n° 2017-770 du 4 mai 2017 *portant obligation pour les notaires d'effectuer par voie électronique leurs dépôts de documents auprès des services de la publicité foncière.*



ci. Pour ce faire, les logiciels de rédaction d'actes vont être reconfigurés : les demandes ne pourront plus être adressées aux SPF et seront exclusivement routées vers l'application ANF. Ainsi, le régime spécial sera-t-il *de facto* obligatoire avant qu'un nouveau décret ne le rende impératif. Autrement dit, **après la « bascule » technique du système, une réforme textuelle devra avoir lieu pour que l'ANF devienne, pour les notaires, le nouveau mode d'accès de droit commun aux renseignements et copies d'actes du fichier immobilier.** Les SPF écartés, les acteurs de l'ANF se sont réservés un positionnement stratégique au sein du nouveau dispositif de dématérialisation de l'accès aux données du fichier immobilier.

## ***2/ Le positionnement stratégique de la DGFIP et du notariat***

**68.** Si traditionnellement les SPF étaient considérés comme les principaux acteurs de la publicité foncière, l'ANF rebat les cartes et positionne au centre du nouveau dispositif d'accès dématérialisé aux données du fichier immobilier **la DGFIP (a/) et le notariat (b/).**

### **a/ Le rôle central de la DGFIP**

**69.** Le rôle central de la DGFIP dans le dispositif ANF est mis en lumière par l'intitulé même du décret du 26 décembre 2018 relatif aux « modalités de délivrance aux notaires de renseignements et de copies d'actes figurant au fichier immobilier géré *par la direction générale des finances publiques* ». Il est également souligné dans la présentation du décret au Journal officiel qui indique que le décret a pour objet de « permettre la délivrance aux notaires, *par la direction générale des finances publiques*, de renseignements et de copies de documents figurant au fichier immobilier par voie dématérialisée au moyen d'une application informatique dédiée »<sup>182</sup>. Il est encore patent dans le texte du nouvel article 54 ter du décret du 14 octobre 1955 qui relève que les demandes adressées par les notaires à la DGFIP sont transmises « *au moyen d'une application informatique dédiée mise en place par celle-ci* ». Avant l'adoption du décret ANF, la DGFIP n'était mentionnée qu'une seule fois dans le corps du décret du 14 octobre 1955<sup>183</sup>, dont quelques dispositions éparses renvoient en outre à des arrêtés de son directeur pour fixer des aspects particuliers du fonctionnement du fichier immobilier<sup>184</sup>. Une place centrale est donc désormais faite à la DGFIP par le décret du 26 décembre 2018. **Il ressort du texte lui-même et des objectifs qui l'inspirent que la gestion de l'ANF par la DGFIP est à la fois technique et stratégique.**

**70.** En effet, comme le précise le nouvel article 54 ter du décret du 14 octobre 1955, **la mise en place de l'application informatique dédiée à l'ANF** lui revient. Le dispositif destiné à recevoir et à répondre directement aux demandes de renseignements des notaires repose pour

---

<sup>182</sup> JORF n° 0300 du 28 décembre 2018, texte n° 68.

<sup>183</sup> Décret du 14 octobre 1955, art. 77-3 relatif aux reproductions annuelles du registre des dépôts.

<sup>184</sup> Contenu et classement des fiches, conditions de transmission des extraits cadastraux (D. 14 oct. 1955, art. 3, 6, 12, 24, 28, 30, 48).

l'essentiel sur **une « base-miroir » hébergée dans le système d'information de la DGFIP**<sup>185</sup>. Il s'agit, non pas d'un fichier immobilier national centralisé<sup>186</sup>, mais d'un portail unique qui **reflète l'ensemble des bases FIDJI - Flux et Stock – de chaque SPF**. Cette « base-miroir » est alimentée quotidiennement par les données du fichier tenu par chacun d'eux. À la fin de chaque journée, une copie de tous les fichiers mis à jour par les SPF est envoyée vers la « base-miroir », qui est actualisée de nuit. Ainsi, les réponses fournies par l'application informatique reposent sur les données de la dernière journée d'enregistrement clôturée par les SPF. On le voit, le dispositif ANF permet à la DGFIP de **résorber sa « dette technique »**, afin d'apurer progressivement l'obsolescence de ses applications les plus anciennes<sup>187</sup>.

L'ANF permet aussi à la DGFIP de **devenir l'acteur central de mise à disposition des données publiques du fichier immobilier aux notaires, aux lieux et places des SPF**. L'innovation introduite par l'ANF préfigure peut-être celle de la centralisation nationale des fichiers.

Par ailleurs, la DGFIP a la **maîtrise comptable** de l'ANF. Un compte unique, dédié au paiement de la contribution due au titre des demandes de renseignements hypothécaires, a été créé ; il est détenu par la direction des créances spéciales du Trésor, rattachée à la DGFIP.

Dans l'ANF, la DGFIP est donc la **« plaque tournante » de la mise à disposition des données du fichier immobilier à tous les notaires de France**. Tout comme la DGFIP, le notariat bénéficie d'une position centrale dans l'ANF.

## **b/ Le rôle central du notariat**

**71.** Alors que le principe du libre accès à la publicité foncière est énoncé par l'article 2449 du Code civil, le décret du 26 décembre 2018 désigne les notaires comme uniques bénéficiaires du nouveau régime de consultation directe du fichier immobilier. Cette **exclusivité conférée à la profession notariale** est solidement justifiée.

**Les notaires sont les principaux usagers de la publicité foncière**, en ce qu'ils sont à l'origine de plus de 90% des demandes de renseignements adressées aux SPF<sup>188</sup>. Le traitement de ces demandes représente une charge de travail considérable pour les agents des SPF, dont l'ANF les déleste, sans pour autant que les recettes encaissées par la DGFIP ne diminuent (car le tarif de la contribution de sécurité immobilière relatif à la demande de renseignements hypothécaires

---

<sup>185</sup> Sur le fonctionnement technique de l'ANF, v. M.-L. Enault, *Guide du formaliste*, éd. Francis Lefebvre, 2018, n° 12140 s. ; M. Suquet-Cozic et N. Viillard, *SNH*, 14 février 2019, n° 6, dossier 15.

<sup>186</sup> Ainsi, l'interrogation du fichier immobilier se réalise-t-elle toujours dans le respect du ressort territorial de chaque SPF.

<sup>187</sup> Cour des comptes, *Rapport public « La DGFIP, dix ans après la fusion. Une transformation à accélérer »*, juin 2018, p. 59 s.

<sup>188</sup> V. *supra* n° 16.

n'a pas été réduit<sup>189</sup>). Ces considérations de nature administrative et budgétaire ne sauraient à elles seules justifier l'exclusivité accordée par le décret du 26 décembre 2018 aux notaires, puisque l'ouverture du fichier immobilier à tout type d'utilisateurs permettrait de décharger encore plus largement les SPF de leur mission de délivrance de renseignements.

**Les notaires ne sont toutefois pas des utilisateurs comme les autres, puisque leurs actes authentiques alimentent les fichiers immobiliers à hauteur de 90%**<sup>190</sup>. Les offices et les SPF sont, pour cette raison, de véritables partenaires qui échangent au quotidien lors du dépôt des actes. Les notaires et leurs collaborateurs sont routés à la technicité de la publicité foncière et représentent ainsi des partenaires idoines pour la mise en œuvre du dispositif qu'ils peuvent par leur expertise contribuer à sécuriser et à améliorer. Par ailleurs, comparé à la mise à disposition en *open data* du plan cadastral sur [cadastre.gouv.fr](http://cadastre.gouv.fr)<sup>191</sup>, le projet ANF est, comme souligné par le directeur des finances publiques, bien « plus complexe compte tenu notamment des renseignements à délivrer qui peuvent porter sur une période continue de plus de cinquante ans. L'expérience acquise depuis dix ans sur Télé@ctes favorise (ainsi) le partenariat (avec le notariat) par une meilleure connaissance des contraintes métiers des deux institutions »<sup>192</sup>.

L'exclusivité conférée aux notaires par le décret ANF résulte ainsi certainement des relations étroites qu'entretiennent la DGFIP et le notariat depuis le déploiement de l'application Télé@ctes sur l'ensemble du territoire<sup>193</sup>. En effet, les partenariats noués à cette occasion, pour réaliser la transformation numérique de la publicité foncière, n'ont **pas d'équivalent dans les autres professions**.

**72.** On ne saurait non plus décorrélérer l'ouverture du fichier immobilier aux seuls notaires de **l'obligation qui leur a été faite de déposer l'essentiel de leurs actes auprès des SPF par le biais de l'application Télé@ctes**<sup>194</sup>. Cette obligation permet de maximiser la rentabilité de la télépublication *via* Télé@ctes. La proximité des dates de l'arrêté définissant le champ de la télépublication obligatoire (2 juin 2017) et de l'arrêté autorisant le dispositif ANF à titre expérimental (27 juin 2017) n'est certainement pas fortuite.

---

<sup>189</sup> Art. 881 D du CGI, modifié par la loi de finances pour 2019.

<sup>190</sup> V. *supra* n° 16.

<sup>191</sup> V. *infra* n° 101-107 pour la politique d'*open data* menée par la DGFIP.

<sup>192</sup> Propos de B. Parent, Directeur des finances publiques, recueillis par M. Berzosa, « 2017, Accès direct au fichier immobilier », *NVP*, septembre/octobre 2016.

<sup>193</sup> Depuis la mise en place de Télé@ctes en 2006, le CSN est en relation permanente avec la DGFIP pour actualiser le système au fur et à mesure de son déploiement et de multiples conventions sont signées à cette fin entre les directions régionales ou départementales des finances publiques et les chambres des notaires. V. « La direction générale des finances publiques partenaire des notaires », 2017, [https://www.impots.gouv.fr/portail/files/media/3\\_Documentation/depliants/parte\\_dgfip\\_partenaire\\_notaire.pdf](https://www.impots.gouv.fr/portail/files/media/3_Documentation/depliants/parte_dgfip_partenaire_notaire.pdf).

<sup>194</sup> D. n° 2010-770 du 4 mai 2017 *portant obligation pour les notaires d'effectuer par voie électronique leurs dépôts de documents auprès des services de la publicité foncière*, applicable aux actes signés à compter du 1er janvier 2018.

**73.** Enfin, et surtout, **l'ANF représente un coût financier pour les notaires que l'exclusivité est certainement chargée de compenser.** Le dispositif permet, en effet, à l'État de se dégager de la **responsabilité** qu'il assume traditionnellement lors de la délivrance des renseignements par les SPF et de la reporter sur la profession notariale. Dans le système de droit commun, les SPF certifient les réponses qu'ils délivrent et la responsabilité de l'État peut être engagée en cas d'omission ou d'erreur de leur part<sup>195</sup>. Le nouvel article 54 sexies du décret du 14 octobre 1955 prévoit, au contraire, que les renseignements obtenus via l'application ANF « ne donnent pas lieu à certification ». Les états ANF, puisqu'ils sont confectionnés par les notaires, ne sont pas certifiés par les SPF. L'assureur de la profession ne manquera pas de prendre en compte ce nouveau risque pour augmenter le montant des primes.

Au-delà de la responsabilité accrue de la profession, les notaires assument le coût de l'ANF par **le financement des infrastructures techniques nécessaires à sa mise en place et des actions de formation en direction du personnel des offices** nécessaires à sa mise en œuvre.

Par ailleurs, le notariat a, en amont, très largement financé, avec le soutien de la Banque des territoires et à la demande de l'État, les travaux d'**indexation des quelques 4 500 000 fiches hypothécaires**<sup>196</sup>.

L'ANF, s'il est un avantage pour les notaires, a donc un coût pour les membres de la profession. L'accès exclusif des notaires au fichier représente donc la légitime contrepartie du coût financier assumé par la profession dans la mise en place du nouveau dispositif, ainsi que confirmé par la Convention d'objectifs du notariat signée en octobre 2020<sup>197</sup>.

**74.** La **Convention d'objectifs** précise que **la profession s'engage à poursuivre sa participation au projet ANF**, notamment par des actions de formation en direction des offices mais également « en contribuant financièrement à l'indexation du fichier immobilier ». Elle prévoit ensuite **des contreparties** au profit du notariat, ce qui est tout à fait remarquable car elle contient très peu d'engagements précis de la part de l'État. Ainsi, « compte tenu de l'investissement de la profession notariale dans ce projet », les éventuels retards de règlement des contributions de sécurité immobilière au bénéfice de l'État ne pourront donner lieu à majoration. Par ailleurs, autre contrepartie cruciale, peut-être prévue dans la convention-cadre de 2016 mais qui n'avait pas encore fait l'objet d'une annonce officielle, « à compter de l'ouverture de l'application à tout le territoire, la profession notariale disposera d'**une exclusivité de 20 années** ». L'exclusivité accordée aux notaires, contrepartie de leur engagement financier, n'est donc que provisoire. Elle cessera 20 ans après l'ouverture de

---

<sup>195</sup> C. civ., art. 2450, issu de l'ord. n° 2010-638 du 10 juin 2010 ayant substitué la responsabilité de l'État à celle des conservateurs des hypothèques.

<sup>196</sup> J-F. Humbert et O. Sichel, « Une banque des territoires plus proche des notaires », propos recueillis par H. Cormier, *N/P*, juillet/août 2019.

<sup>197</sup> Convention d'objectifs du notariat, 8 octobre 2020, p. 8.

l'application à tout le territoire<sup>198</sup>. Ce temps sera certainement l'occasion pour le notariat et la DGFIP de préparer l'ouverture des données du fichier immobilier à d'autres acteurs que les notaires en réservant, dans la mise en œuvre de cette nouvelle étape, une place centrale à la profession notariale, du moins c'est certainement l'un des bénéfices que souhaite retirer la profession de l'exclusivité de l'accès qui lui aura été réservée dans un premier temps au sein du nouveau dispositif.

### *3/ Les bénéfices escomptés de l'ANF*

75. Le notariat et la DGFIP retireront certainement des bénéfices de la mise en place de l'ANF. L'accès direct des notaires au fichier immobilier présente **des avantages pour les notaires en termes de rapidité, de souplesse et de simplicité** ; il permet également de **sécuriser les opérations immobilières et de crédit hypothécaire**<sup>199</sup>. De plus, la nouvelle application permet une **réduction des dépenses publiques**<sup>200</sup>, objectif crucial poursuivi par les pouvoirs publics dans la logique de l'État stratège, dont l'État plateforme ne s'est pas départi (a). En outre, suivant cette fois-ci l'esprit original qui a guidé le renouvellement de la stratégie numérique de l'État axé sur la mise à disposition des usagers des données publiques, le nouveau dispositif pourrait permettre de **transformer le notariat en gatekeeper de la publicité foncière** au sein du nouvel État plateforme (b/).

#### **a/ La réduction des dépenses publiques**

76. La recherche de gains d'efficacité et la réduction des dépenses publiques sont au cœur de la **stratégie de transformation digitale de l'État plateforme** et, par conséquent, de la transformation numérique de la publicité foncière. En 2018, la **Cour des comptes** a d'ailleurs souligné que la publicité foncière est un « important gisement de productivité » qu'il est crucial d'exploiter à l'occasion du programme Action publique 2022<sup>201</sup>. Elle conseillait de transformer, sous trois ans, les 354 SPF en « un service à compétence nationale, concentré sur un nombre limité d'implantations, voire une seule implantation, et doté d'effectifs peu nombreux »<sup>202</sup>. L'influente institution a encore récemment indiqué<sup>203</sup>, dans le contexte de la réduction des

---

<sup>198</sup> Convention d'objectifs du notariat, p. 8 octobre 2020, p. 8.

<sup>199</sup> Sur ces avantages, v. M. Bourassin et C. Dauchez, « Accès des notaires au fichier immobilier : les notaires au cœur de la transformation numérique de l'action publique », *JCP N*, 2019, 1151, n° 6 et s.

<sup>200</sup> Propos de B. Parent, Directeur des finances publiques, recueillis par M. Berzosa, « 2017, Accès direct au fichier immobilier », *NVP*, septembre/octobre 2016 : « l'accès direct des notaires au fichier immobilier permettra un service de meilleure qualité pour les notaires, leurs collaborateurs et, au final, pour les clients. Mais c'est aussi en raison des allègements de charges qu'elle permettra au sein des services de la DGFIP qui en ont besoin ».

<sup>201</sup> Cour des comptes, Rapport public thématique, *La DGFIP, dix ans après la fusion. Une transformation à accélérer*, 2018, p. 87 et 105, <https://www.ccomptes.fr/fr/publications/la-dgfip-dix-ans-apres-la-fusion>.

<sup>202</sup> *Ibid.*, p. 106.

<sup>203</sup> Cour des comptes, Communication à la commission des finances, de l'économie générale et du contrôle budgétaire de l'Assemblée nationale, *Les systèmes d'information de la DGFIP et de la DGDDI. Investir davantage, gérer autrement*, 2019, p. 86, <https://www.ccomptes.fr/fr/publications/les-systemes-dinformation-de-la-dgfip-et-de-la-dgddi>.

effectifs inscrite en loi de programmation des finances publiques, qu'il est nécessaire de reconnaître « comme le font toutes les grandes organisations, que **la dématérialisation et le numérique permettent de faire des économies et d'en faire un instrument de pilotage** ». Elle précise, en outre, que « **la rentabilité financière doit devenir un critère majeur de sélection des projets informatiques** et une cible d'évolution des effectifs doit être inscrite dans le contrat de transformation à venir entre la DGFIP et la direction du budget ». Puis, elle relève qu' « à cet égard **le resserrement des réseaux territoriaux et la dématérialisation des tâches sont les leviers d'efficience à exploiter prioritairement** ». Un changement de cap dans les années à venir est très peu probable, d'autant que cette orientation politique est en harmonie avec la **stratégie européenne pour l'e-administration** dont les plans sont eux-mêmes essentiellement motivés « par les gains d'efficacité, la réduction des coûts des administrations publiques et la fourniture de services de qualité avec de moindres ressources »<sup>204</sup>.

77. L'ANF s'inscrit dans cette logique budgétaire en ce qu'il aura pour effet de **reporter le travail de l'administration sur les notaires** qui établiront, avec l'aide de leur logiciel de rédaction d'actes, les états hypothécaires en lieu et place des agents des SPF. Ainsi, le nouveau dispositif « permettra d'**alléger fortement l'activité liée aux réquisitions** qui représentent plus de 60 % des dépôts en SPF »<sup>205</sup> et correspond à 10 à 15 % du temps de travail des SPF<sup>206</sup>. L'ANF sera très rentable pour l'État, et ce d'autant plus lorsqu'il sera rendu obligatoire. Il contribuera en effet à réduire les dépenses de fonctionnement des SPF, par **la réduction du nombre de ses agents**, sans pour autant diminuer ses recettes fiscales, car le tarif de la contribution de sécurité immobilière relatif à la demande de renseignements hypothécaires n'a pas été réduit. **Le coût du renseignement ANF est le même qu'auparavant alors que ce sont les notaires qui font le travail et endossent la responsabilité à la place de l'État** (ce qui pourrait se révéler coûteux...). Toutes les évolutions à venir de la publicité foncière en ligne seront certainement guidées par des choix budgétaires. Nul doute que de nouvelles économies pour l'État et de nouveaux investissements pour les notaires auraient lieu si la gestion du fichier était à terme déléguée à la profession.

## **b/ Le notariat *gatekeeper* de la publicité foncière**

78. Le rôle du notariat pourrait évoluer pour permettre aux autres usagers de la publicité foncière d'accéder en ligne aux données de la publicité foncière. En effet, le principe du libre accès à la publicité foncière<sup>207</sup> trouve un écho dans la stratégie de l'État plateforme qui fait de

---

<sup>204</sup> A.-S. Lamblin-Gourdin, « L'e-administration : un objectif de l'Union européenne », in *La dématérialisation des procédures administratives*, dir. S. Renard, Mare & Martin, 2017, p. 43.

<sup>205</sup> Cour des comptes, Rapport public thématique, *La DGFIP, dix ans après la fusion. Une transformation à accélérer*, 2018, p. 106.

<sup>206</sup> *Pour une modernisation de la publicité foncière*, Rapport de la Commission de réforme de la publicité foncière, dir. L. Aynès, 2018, p. 41.

<sup>207</sup> Art. 2249 du Code civil.

la mise à disposition des données publiques le moteur de sa transformation. Il implique que les données du fichier immobilier soient également mises à disposition des autres usagers de la publicité foncière, mais aussi des collectivités territoriales et de leurs groupements, qui y ont intérêt et sont habilités à recevoir des actes authentiques en la forme administrative<sup>208</sup>. D'autres professions ont d'ailleurs manifesté leur souhait d'avoir accès aux données de la publicité foncière. C'est ainsi que les travaux de la Commission de réforme de la publicité foncière ont préconisé la conclusion de conventions entre le notariat et **les professions qui pourraient être intéressées par l'accès au fichier** (notamment les avocats, huissiers, géomètres-experts ou agents de l'AGRASC, dont les actes représentent environ 10% de l'ensemble de ceux déposés auprès des SPF)<sup>209</sup>.

**79.** Cette solution mettrait le notariat au centre de la nouvelle stratégie de l'État, car ces autres professions emprunteraient les infrastructures techniques mises en place par la DGFIP et le notariat pour accéder aux données du fichier. **Le notariat serait ainsi le support indispensable de l'État plateforme** ; il entamerait lui-même, à la suite de l'État, sa propre mue en se positionnant **au cœur de la circulation des données publiques et de leur réutilisation par les acteurs publics ou privés**. La profession se positionnerait ainsi, en quelque sorte, en *gatekeeper*<sup>210</sup> du fichier. Le notariat fournirait une plateforme d'accès à la publicité foncière aux autres usagers et deviendrait le guichet unique permettant d'y accéder, ce qui permettrait à l'État, *via* ses officiers publics, d'entamer le processus d'ouverture des données de la publicité foncière que les notaires alimentent à 90%.

**80.** Ce rôle central conféré au notariat ne manquerait pas de susciter **des tensions** avec les professions auxquelles le dispositif serait élargi et avec lesquelles le notariat est parfois en concurrence.

Il faudrait, par ailleurs, établir précisément **les modalités d'accès** au fichier pour ces autres professionnels et identifier le **responsable** de la délivrance du renseignement.

Le **coût de l'accès aux données** serait certainement un sujet de discussion car la stratégie d'*open data* adoptée par l'État implique *a priori* la gratuité de l'accès aux données publiques en vue de leur réutilisation. Or, si la profession notariale assumait, pour le compte de l'État, l'accès des tiers aux données de la publicité foncière, *via* des infrastructures qu'elle mettrait en place, il faudrait que l'accès fourni aux tiers ne soit pas gratuit, afin d'assurer un minimum de rentabilité pour la profession qui justifierait qu'elle s'investisse dans ce projet d'envergure, ou qu'elle bénéficie de contreparties.

---

<sup>208</sup> Question écrite sans réponse n° 21425, 16/07/2019 de Mme M-Ch. Dalloz à M. le ministre de l'action et des comptes publics.

<sup>209</sup> *Pour une modernisation de la publicité foncière*, Rapport préc., p. 47, 85, 94.

<sup>210</sup> Dans le domaine de la communication, le *gatekeeper* (gardien) est un professionnel chargé de gérer l'accès à une information pour la rendre visible auprès d'un public plus ou moins large.

**Compte tenu de l'ensemble de ces difficultés, l'extension *ratione personae* de l'ANF n'est pas d'actualité.**

**81.** Une autre évolution est envisageable et l'a été par la commission de réforme de la publicité foncière, à savoir **une délégation de la gestion du fichier immobilier au notariat** qui devrait alors assurer le *front office* de la publicité foncière à l'égard des particuliers également. En tout état de cause, l'objectif ultime, selon les propos d'un ex-Président du CSN, « est de faire en sorte que ce soit le notariat qui gère le fichier immobilier »<sup>211</sup>.

Le mouvement de dématérialisation de la publicité foncière accentuée, en toute certitude, le rattachement des notaires à l'Administration, symbolisant **une « administrativisation » de la profession notariale sous l'influence de la transformation numérique** conjointement menée par les deux partenaires. Positionné au centre des opérations familiales et patrimoniales des citoyens et alimentant les fichiers publics, les notaires sont certainement des partenaires idoines de l'État plateforme pour mener sa stratégie d'ouverture des données publiques. La profession notariale contribue d'ailleurs, d'ores et déjà, largement à la constitution de bases de données immobilières et à leur diffusion auprès du public.

### **III/ L'apparition d'un service public de diffusion des données immobilières**

**82.** Dès le début des années 1990, donc avant que ne commencent les chantiers de dématérialisation de l'authentification et de la publicité foncière, le notariat a pris en mains **les données immobilières contenues dans les actes de transmission à titre onéreux des biens fonciers**. La profession s'est investie dans la constitution de bases de données propres à centraliser les données immobilières **collectées par tous les notaires de France**<sup>212</sup>. Leur traitement informatique a profondément transformé la gestion des données du marché immobilier et permis de décloisonner l'accès à l'information<sup>213</sup>. Il a conduit à **la fondation d'une politique de traitement et de diffusion des données immobilières du notariat** à destination du public, sous la forme d'indices des prix de l'immobilier (A/).

La **fiabilité des données du notariat**, reflets exacts du marché immobilier, a ensuite conduit les pouvoirs publics à positionner le notariat « comme un acteur incontournable du marché immobilier grâce à la diffusion d'une information objective fondée sur les transactions réalisées »<sup>214</sup>. Les bases de données du notariat ont ainsi donné lieu à une reconnaissance par

---

<sup>211</sup> Propos de J-F. Humbert, « Séance questions-réponses au bureau du CSN », *Le journal de l'assemblée de liaison*, n° 76, février 2020, p. 21.

<sup>212</sup> Sur l'ensemble de l'évolution des bases de données immobilières jusqu'en 1995, v. Entretien avec Jean-Paul Paris, polytechnicien, président du directoire de la S.A. PERVAL, « Du MIN à PERVAL », *VIP*, 1995/3.

<sup>213</sup> M. Masclet de Barbarin, « Transmission au contribuable des données des fichiers immobiliers utilisés par l'administration fiscale : une nouvelle bataille perdue », *Revue de droit fiscal*, 2017, n° 41, 505.

<sup>214</sup> H. Cormier, « L'État engage les notaires », *NVP*, mars/avril 2012.



les pouvoirs publics et sont devenues le support d'**une nouvelle mission de service public de diffusion par voie numérique des données immobilières** assumée par les notaires sous la responsabilité du CSN en partenariat avec la Chancellerie et le ministère du logement (B/).

En 2019, la DGFIP s'est elle aussi inscrite dans le mouvement de dématérialisation des données immobilières et de leur diffusion. L'initiative de la DGFIP s'inscrit dans le cadre de la politique d'*open data* des données publiques menée par le gouvernement afin de **transformer l'État en plateforme**, politique consacrée par la loi pour une République numérique<sup>215</sup>, à l'origine de la création d'un service public de la donnée<sup>216</sup>. Depuis cette loi, « la mise à disposition des données de référence en vue de faciliter leur réutilisation constitue une mission de service public de l'État »<sup>217</sup>, dans laquelle la DGFIP s'est pleinement investie en ouvrant en *open data* sa base de données immobilières<sup>218</sup>. **La mission de service public de diffusion des données immobilières assumée par les notaires se trouve ainsi aujourd'hui confrontée à la politique d'*open data* menée par la DGFIP (C/).**

## **A/ La fondation de la politique de traitement et de diffusion des données immobilières du notariat**

**83.** Dès le début des années 1990, les instances du notariat ont été à l'origine de **la création des bases de données immobilières BIEN et PERVAL (1/)**. Leur gestion a été centralisée par le CSN qui s'est rapproché de l'INSEE pour conclure un partenariat destiné à publier des indices des prix de l'immobilier, partenariat marquant **l'implication des pouvoirs publics dans la politique de traitement et de diffusion des données immobilières du notariat (2/)**. Cette première consécration politique a, par la suite, continué de susciter l'attention des pouvoirs publics au point de se traduire par **une amélioration de l'exploitation des données immobilières par le notariat, sous l'impulsion des pouvoirs publics (3/)**.

### ***1/ La création des bases de données immobilières BIEN et PERVAL par le notariat***

**84.** **À l'origine**, c'est-à-dire au début des années 1990, les bases de données immobilières ont été conçues comme **des outils de travail à destination des notaires**, afin qu'ils puissent délivrer des avis de valeur et produire des expertises fiables. À cette fin, en 1990, l'Institut notarial de l'immobilier a confié le développement d'un fichier national de références immobilières au Marché immobilier des notaires (MIN). Le MIN, qui gérait les adjudications notariales, souhaitait disposer d'un outil fiable pour évaluer les biens immobiliers mis en vente.

---

<sup>215</sup> Loi n° 2016-1321 du 7 octobre 2016 *pour une République numérique*.

<sup>216</sup> L. Cluzel-Métayer, « La construction d'un service public de la donnée », *RFAP*, 2018/3, p. 491.

<sup>217</sup> Art. 14 de la loi pour une République numérique, qui crée un article L 321-4-I du Code des relations entre le public et l'administration.

<sup>218</sup> F. Perrotin, « De PATRIM à l'*open data* », *LPA*, 21 juin 2019, n° 124, p. 4.

Toutefois, le projet du MIN devait, pour parvenir à une dimension nationale, résoudre des problèmes de rentabilité. Le MIN et la Chambre interdépartementale des notaires de Paris (CINP), qui assurait le traitement informatique en sous-traitance, ont alors saisi le CSN de la difficulté. En 1993, le CSN a confié à l'Association pour le développement du service notarial (ADSN<sup>219</sup>) l'activité de codification. La CINP et le MIN sont respectivement restés en charge du traitement informatique et de la collecte des données. Dans un premier temps, les opérations de reprise en mains se sont déroulées dans les locaux de la CINP, puis elles ont été transférées à la fin de l'année 1993 à Venelles. L'idée a été de séparer les activités de constitution de base de données et de vente aux enchères, puis de regrouper les responsabilités à l'origine partagées entre le MIN, la CINP et le CSN.

**85.** Le CSN a ensuite décidé, lors de l'assemblée générale du 25 janvier 1994, de scinder en deux le fichier national permettant d'établir **deux fichiers distincts** compatibles et raccordables entre eux et pouvant évoluer progressivement vers un fichier national unique. Un fichier exploité par la CINP (plus précisément par Paris notaire services : PNS), dit fichier **BIEN**, était constitué pour les données concernant Paris et l'Île-de-France. Un autre fichier, interrégional, exploité par **PERVAL**, une société anonyme créée *ad hoc* dont le capital était alors détenu par l'ADSN (51%), le CSN (29%) et le GIE MIN (20%), traitait des données concernant la province. La scission entre les deux bases de données est expliquée par **la différence du marché parisien très homogène et un marché de province très hétérogène**. Les données ne pouvaient pas être traitées de la même manière. La spécialisation des deux bases de données a permis de réduire les coûts informatiques et de mieux répondre aux attentes des notaires.

**86.** Dans le nouveau schéma mis en place, **le CSN est « l'organisme fédérateur » du point de vue des statistiques dans le cadre de travaux portant sur la France entière**, la profession ayant estimé que l'enjeu stratégique lié aux données immobilières nécessitait un renforcement du contrôle du CSN<sup>220</sup> et que cette réorganisation répondait aux exigences d'une exploitation au niveau national. Ainsi, les notaires pouvaient consulter sur le Minitel à la fois les statistiques de province et d'Île-de-France grâce à un reboutage entre le service édité par la CINP et celui de PERVAL. L'opération s'est accompagnée de l'achat d'un logiciel d'expertise mis au point par l'Institut notarial du droit immobilier (INDI).

**87.** Au départ, **l'alimentation des bases de données se faisait sur la base du volontariat, mais les notaires étaient fortement incités par les instances à participer au processus de collecte**, car l'alimentation des bases de données nécessitait de prendre du temps pour saisir les

---

<sup>219</sup> Sur l'ADSN, v. *infra* n° 116.

<sup>220</sup> Propos de D. Pichon, Président du MIN, *in* Entretien avec Jean-Paul Paris, polytechnicien, président du directoire de la S.A. PERVAL, *VIP*, 1995/3, p. 26.

données<sup>221</sup>. Au fur et à mesure, ces bases de données ont été suffisamment renseignées et ont pu servir à produire des **statistiques fiables**<sup>222</sup>.

**La consultation des bases par l'administration s'est développée**<sup>223</sup>, démontrant son intérêt pour les données récoltées et traitées par le notariat.

À partir de la fin de l'année 2004, le service s'est perfectionné par la mise en place d'**un accès en ligne unique pour les bases BIEN et PERVAL**, les deux étant désormais interconnectées<sup>224</sup>. La transmission des données en ligne a été expérimentée à partir de 2005<sup>225</sup>.

En 2007, grâce au partenariat développé avec les sociétés de services en ingénierie informatique (SSII) qui ont adapté les logiciels de rédaction d'actes utilisés par les offices, les notaires ont pu **alimenter les bases de données immobilières à partir de Télé@ctes**<sup>226</sup>. La « **Télépervaluation** », ainsi dénommée par la profession, a permis de simplifier la tâche des offices et de les inciter à s'y investir pleinement, tout autant que de renforcer la fiabilité et la fraîcheur des données collectées<sup>227</sup>.

## ***2/ L'implication des pouvoirs publics dans la politique de traitement et de diffusion des données immobilières du notariat***

**88.** Si l'exploitation des bases de données immobilières, alimentées à partir du contenu des actes notariés, n'a été conçue que comme un outil à l'usage interne de la profession, elle a certainement été **rattachée par le CSN à la politique de dématérialisation de l'authentification** lorsque celle-ci a commencé à prendre corps. Le notariat avait sans doute conscience dès le milieu des années 1990 de **l'enjeu que recelait pour la profession, mais aussi pour l'État, le traitement et l'exploitation des données immobilières authentifiées par les notaires**, ainsi qu'en témoigne sa centralisation auprès du CSN en 1994<sup>228</sup>. À la fin des

---

<sup>221</sup> « Les bases Bien et Perval en ligne pour 2005 », *NVP*, janvier/février 2005.

<sup>222</sup> M. B., « Les médias à l'écoute des notaires », *NVP*, septembre/octobre 2004.

<sup>223</sup> M. B., « Une base de données plus performante », *NVP*, mai/juin 2004.

<sup>224</sup> M. Berzosa, « Un seul accès pour Bien et Perval », *NVP*, novembre/décembre 2004.

<sup>225</sup> « Les bases Bien et Perval en ligne pour 2005 », *NVP*, janvier/février 2005.

<sup>226</sup> « SSII et Télé@ctes : un solide partenariat », *NVP*, mars/avril 2008.

<sup>227</sup> F. Ganivet, « Les enjeux de la télétransmission », *NVP*, juillet/août 2010 : « Enfin, complément logique et rationnel à Télé@ctes, la « Télépervaluation » permet elle aussi de simplifier la tâche des offices pour l'alimentation des bases de données immobilières Perval et Bien. Désormais, il n'est plus utile de récupérer les documents papier et de les photocopier, de préparer les enveloppes et de les affranchir, ou encore de ressaisir les données au risque de commettre des erreurs. Grâce à son efficacité, la « Télépervaluation » représente à la fois un gain de temps et des économies d'argent. Les envois sont également plus réguliers ce qui garantit la fraîcheur des données. C'est dire que le passage à la télétransmission des données de la fiche d'immeuble, déjà pré-remplie pour la rédaction de l'acte, est 100% bénéfique pour l'office, mais aussi pour l'établissement de statistiques fiables et performantes de l'évolution du marché immobilier ».

<sup>228</sup> Plus tardivement, la transmission des données en ligne expérimentée en 2005 a d'ailleurs été expressément identifiée par la profession comme faisant partie d'un plus vaste projet global et stratégique de dématérialisation des actes, « Les bases Bien et Perval en ligne pour 2005 », *NVP*, janvier/février 2005.

années 1990, le CSN<sup>229</sup> se rapproche de l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE), dépendant du ministère de l'économie et des finances, pour publier un **indice des prix** des appartements anciens vendus libres dans les villes de province ainsi que différents sous-indices, par ville ou agglomération<sup>230</sup> (les indices pour Paris et la région d'Île-de-France sont gérés par la CINP).

**89.** Le rapprochement avec l'INSEE permettait à la société Perval de **garantir la fiabilité des indices calculés et d'en assurer une diffusion large et officielle**. L'objectif était donc que l'INSEE approuve la méthode de calcul des indices retenue et qu'ils soient diffusés sous le **label « Notaires – INSEE – Province »**. Les indices établis par le notariat bénéficiaient de la sorte du crédit de l'État. Une convention a été signée par les différents protagonistes le 15 juin 1998. Le CSN s'engageait notamment à maintenir le dispositif existant de collecte des informations relatives aux ventes immobilières en province et à constituer une base de données informatiques permettant la mémorisation et l'exploitation de ces informations et à calculer chaque trimestre un indice du prix des appartements vendus libres en province, puis à étendre le champ de ces indices à tout type de logement. L'INSEE, quant à lui, contribuait à la mise au point de la méthode de calcul de l'indice et apportait sa caution à l'indice calculé en autorisant le CSN et la société Perval à utiliser le label « Notaires – INSEE – Province ». Ce faisant, **le notariat contribuait à accroître la transparence du marché immobilier** et à permettre des analyses et projections sur ses évolutions.

**90.** En 2001, **l'intervention de l'État dans la gestion des bases de données s'est faite plus contraignante**. La Chancellerie et le ministère de l'économie et des finances ont demandé au notariat de revoir le mode de financement de ses bases immobilières<sup>231</sup>. Antérieurement, le client-notaire versait un droit d'entrée, sous forme d'un honoraire, lors de la consultation de la base de données. À partir de 2001, les notaires ont été rémunérés par la société Perval pour chaque fiche renseignée et transmise. La société Perval achetait, traitait et revendait les données transmises par les notaires. Elle vendait également des traitements spécifiques aux instances pour qu'elles puissent communiquer sur ces statistiques immobilières. Les notaires ont dû payer la consultation, mais ils pouvaient répercuter le coût sur le client lors de chacune des expertises. L'attention des pouvoirs publics s'est ensuite fortement intensifiée vers la fin des années 2000. De son côté, le notariat n'a cessé d'œuvrer à la reconnaissance par les pouvoirs publics de cette nouvelle mission dont il s'était lui-même investi.

---

<sup>229</sup> Alors présidé par Alain Lambert.

<sup>230</sup> « Signature d'une convention entre le CSN, la société Perval et l'INSEE », *VIP*, 1998/6.

<sup>231</sup> « Les paramètres du juste prix », *NVP*, juillet/août 2002.

### ***3/ L'amélioration de l'exploitation des données immobilières par le notariat sous l'impulsion des pouvoirs publics***

91. En 2009, un groupe de travail a été constitué par le Conseil national de l'information statistique (CNIS) dans le cadre de la mission de réflexion sur les statistiques du logement, de l'immobilier et de la construction confiée à cet organisme par le ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi, le ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, et le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme. Présidé par Bernard Worms, directeur général de l'Agence nationale d'information sur le logement, le groupe de travail a remis son rapport le 16 mars 2010<sup>232</sup>. Les **critiques adressées par le CNIS** dans ce « rapport Worms » tenaient essentiellement au manque de fraîcheur des données alimentant les bases immobilières du notarial (a/). La **réaction du CSN** est intervenue en amont de la diffusion du rapport, ce qui atteste de sa volonté de satisfaire aux exigences de qualité formulées par les pouvoirs publics (b/).

#### **a/ Les critiques adressées par le CNIS**

92. Le « rapport Worms » préconisait, face à la multiplicité des sources d'information concernant les marchés de logements anciens, d'**améliorer la réactivité des indices « Notaires-Insee »** en permettant la publication d'indices avancés de l'évolution des prix des logements anciens<sup>233</sup>. Le groupe de travail invitait en conséquence le notariat à **exploiter les informations contenues dans les avant-contrats** (promesses unilatérales et compromis de vente). Le rapport soulignait que l'obligation désormais faite au notaire de communiquer les données à l'occasion des ventes ferait faire un progrès décisif à la connaissance des prix<sup>234</sup>. En effet, le règlement national des notaires qui venait d'entrer en vigueur, approuvé par arrêté du garde des Sceaux en date du 24 décembre 2009, revenait d'ores et déjà sur l'alimentation des bases de données sur la base du volontariat. **Les notaires étaient donc désormais tenus d'alimenter les bases de données**. Toutefois, c'était « surtout le projet d'exploiter les avant-contrats qui (devait) offrir des indicateurs avancés fiables sur les tendances du marché »<sup>235</sup>. Le CNIS espérait que le nouveau dispositif serait rapidement opérationnel, soulignant que cette mise en œuvre serait facilitée par l'utilisation par les notaires des techniques de télétransmission

---

<sup>232</sup> B. Worms, A. Jacquot et J-L. Lhéritier, « L'information statistique sur le logement et la construction », Rapport du groupe de travail sur le logement et la construction, CNIS, 16 mars 2010, [https://www.cnis.fr/wp-content/uploads/2017/10/RAP\\_2010\\_121\\_logement\\_construction.pdf](https://www.cnis.fr/wp-content/uploads/2017/10/RAP_2010_121_logement_construction.pdf).

<sup>233</sup> *Rapport Worms, ibid.*, p. 15, recommandation n° 21 : exploiter un échantillon représentatif d'avant-contrats de vente, pour calculer à partir du premier semestre 2011 des indices avancés de l'évolution des prix des logements anciens, sur l'Île-de-France d'abord, sur l'ensemble de la France ensuite.

<sup>234</sup> Rapport Worms, *ibid.*, p. 11

<sup>235</sup> Rapport Worms, *ibid.* p. 11.

des documents mises à disposition par le CSN et qu'il s'agissait là d'une « **modernisation des pratiques que l'État pourrait exiger de la part d'officiers ministériels** »<sup>236</sup>.

**93.** De surcroît, le rapport préconisait **une diffusion plus large des données immobilières**. Il constatait que, si les notaires d'Île-de-France donnaient largement accès à leur base BIEN, la base PERVAL était gouvernée par une politique de diffusion plus restrictive, « notamment en direction de professionnels susceptibles d'être en situation de concurrence avec les notaires dans leur activité de transaction, et même en direction de publics comme les chercheurs dont on pourrait penser pourtant qu'ils pourraient par leurs travaux contribuer assez largement à la notoriété de la base »<sup>237</sup>. Différentes justifications, tenant à la spécificité de l'activité notariale et des données exploitées par le notariat étaient avancées pour soutenir l'extension de l'accès aux données immobilières. Le rapport relevait que la jurisprudence avait de longue date consacré l'existence d'un **service public notarial**, pour en déduire que les actes notariés constituent des documents administratifs au sens de la loi du 17 juillet 1978 sur la liberté d'accès aux documents administratifs et sur la réutilisation des informations publiques<sup>238</sup>, même s'il notait que les actes notariés et les actes sous seing privé sont exclus du champ d'application de cette loi par la jurisprudence comme étant considérés comme des documents privés<sup>239</sup>. La qualité d'**archives publiques des minutes des notaires**<sup>240</sup> justifiait, par ailleurs, qu'elles soient soumises à un mode de communication spécifique, les autres documents réalisés par ces professionnels, comme une base de données sur les prix, devaient être communicables dans les conditions et sous les réserves de la loi du 17 juillet 1978. « Conformément aux articles 2 et 6 de cette loi, chacun était donc en droit d'en demander la communication, sans avoir à justifier d'un intérêt particulier, sous réserve que la base de données soit anonymisée et qu'elle ne permette pas d'identifier les parties à une transaction déterminée »<sup>241</sup>. Le rapport soulignait enfin que les statistiques mises au point par la profession avec le concours de l'INSEE devaient faire l'objet d'un traitement particulier car elles étaient établies par « des officiers ministériels investis d'une mission de service public » et, en conséquence, « **les conditions d'accès à ces données ne pouvaient être laissées au bon vouloir des chambres professionnelles** »<sup>242</sup>. Les règles d'accès à l'information ne devaient « souffrir aucune exclusive et les conditions financières (devaient) être définies en accord avec la puissance publique, tout en assurant la viabilité du modèle économique de diffusion »<sup>243</sup>. La profession a réagi à ces critiques et remédié aux insuffisances relevées dans le rapport.

---

<sup>236</sup> Rapport Worms, *ibid.*, p. 11.

<sup>237</sup> Rapport Worms, *ibid.*, p. 39.

<sup>238</sup> Loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 *portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public*.

<sup>239</sup> Rapport Worms, préc., p. 39, note de bas de page n° 40.

<sup>240</sup> C. Arnaud, « Les archives notariales : retour sur une longue évolution », à paraître.

<sup>241</sup> Rapport Worms, préc., pp. 39, 40.

<sup>242</sup> Rapport Worms, *ibid.*, p. 13.

<sup>243</sup> Rapport Worms, préc., p. 13.

## b/ La réaction du CSN

94. Le CSN, au courant de la préparation du rapport, avait anticipé les évolutions à venir. Aussi, outre la modification du règlement national actée à la fin de l'année 2009 imposant aux notaires l'obligation de renseigner les bases de données<sup>244</sup>, il a créé, la même année, avec la CINP l'association DINAMIC destinée à **renforcer la fraîcheur des données livrées aux pouvoirs publics**<sup>245</sup> par la création et la diffusion d'indicateurs avancés. Cette association avait pour mission de piloter la **base des avant-contrats** qui avait été lancée en 2008 sur les dix plus grandes villes de province dont l'indicateur permettait de donner avec trois mois d'avance les tendances qui devraient être ensuite observées sur les prix de vente<sup>246</sup>. La profession était donc à l'écoute des critiques récurrentes des pouvoirs publics reprochant le manque de réactivité de ses bases de données<sup>247</sup>, critiques reprises dans le « rapport Worms », et a répondu en entreprenant immédiatement la constitution d'une base des avant-contrats.

95. Cette initiative était également justifiée pour mettre la profession en mesure de répondre rapidement aux attentes des pouvoirs publics qui, non seulement avaient commandé le rapport Worms, mais envisageaient également au cours de l'année 2010 de légiférer sur le sujet à l'occasion du projet de loi déposé par le gouvernement pour moderniser les professions juridiques ou judiciaires et certaines professions réglementées. Ainsi, en 2010, le CSN a intensifié sa communication auprès des notaires, soulignant **l'intérêt pour les offices de « télépervaliser » les données immobilières** pour alimenter les deux bases des contrats de vente et d'avant-contrats, indiquant que l'alimentation était ainsi plus pratique, plus économique et qu'elle permettait aux notaires de bénéficier de données plus fraîches<sup>248</sup>. La société Perval insérait elle-même dans la revue Notaires vie professionnelle des publicités à l'intitulé choc : « Télépervaliser : pourquoi, comment ? + fiable + rapide + économique »<sup>249</sup>.

Les progrès dans la dématérialisation ont ainsi permis d'accélérer les procédures de transmission et de répondre aux critiques récurrentes de retard dans la transmission des statistiques (avec des décalages pouvant atteindre jusqu'à 6 mois) et de s'engager dans la création d'indicateurs avancés sur la base des avant-contrats<sup>250</sup>. Les améliorations apportées par

---

<sup>244</sup> V. *supra* n° 92.

<sup>245</sup> « 3 questions à Jean-François Humbert, président de l'association DINAMIC », *JCP N*, 2011, n° 50, act. 1000.

<sup>246</sup> Communiqué de presse du CSN et de la CINP, 9 décembre 2010, *Le notariat livre le 9 décembre 2010 les premiers résultats issus des avant-contrats à l'occasion d'un colloque sur le thème : les indices des prix dans l'immobilier : enjeux et évolutions*, [https://www.notaires.fr/sites/default/files/Communiqué%20de%20presse%20-%209%20décembre%202010%20-%20définitif\\_logo%20ok.pdf](https://www.notaires.fr/sites/default/files/Communiqué%20de%20presse%20-%209%20décembre%202010%20-%20définitif_logo%20ok.pdf).

<sup>247</sup> « Les indices des prix dans l'immobilier : un thème qui mobilise plus que jamais », *NVP*, janvier/février 2011.

<sup>248</sup> S. B., « La dématérialisation des bases de données immobilières : quel intérêt pour les offices ? », *NVP*, novembre/décembre 2010. Sur l'alimentation de la base des avant-contrats, *NVP*, mars/avril 2010, cahier pratique, II. Sur la télétransmission vers les bases BIEN et PERVAL, *NVP*, mai/juin 2010, cahier pratique IV-V.

<sup>249</sup> Pour un exemple de ce type de publicité, v. not. *NVP*, mai/juin 2010.

<sup>250</sup> H. Cormier, « L'État engage les notaires », *NVP*, mars/avril 2012.

la profession ont sans aucun doute contribué à la reconnaissance de la nouvelle mission de service public qui lui a été confiée par le législateur.

## **B/ La diffusion des données immobilières : une nouvelle mission de service public confiée par la loi aux notaires**

96. En 2010, les discussions au sein de l'Assemblée nationale sur le projet de loi de modernisation des professions judiciaires ou juridiques et de certaines professions réglementées, ont été l'occasion de conférer **un socle légal aux bases de données immobilières du notariat**, alors même que le projet de loi déposé par le gouvernement ne l'envisageait pas lui-même. Le rapporteur au nom de la commission des lois, M. Yves Nicolin, a déposé deux amendements au motif que la « **diffusion d'une information pertinente sur l'évolution du marché immobilier est de nature à fluidifier, et partant, à favoriser l'accès à la propriété des concitoyens** »<sup>251</sup>. Il relevait que les indices de prix élaborés par le notariat en partenariat avec l'INSEE étaient régulièrement diffusés afin de **favoriser la transparence du marché immobilier**. Il se référait au rapport du CNIS et notait qu'en complément de l'obligation pour les notaires d'alimenter les bases immobilières de la profession, désormais prévue par le nouveau règlement national des notaires, il convenait d'apporter « un fondement législatif aux bases notariales de façon à rendre obligatoire l'alimentation et ainsi en assurer l'exhaustivité ». En outre, la reconnaissance de la mission de service public des notaires et du CSN permettait de « **valoriser le travail accompli par une profession** ». Les deux amendements ont été adoptés en première lecture par l'Assemblée nationale le 23 juin 2010.

97. Ainsi, la **loi du 28 mars 2011**<sup>252</sup> a donné un socle légal aux bases de données immobilières du notariat et institué formellement **une nouvelle mission de service public assumée par les notaires**. L'article 15 modifiant l'article 6 de la loi du 25 ventôse an XI *contenant organisation du notariat* dispose que « les notaires contribuent à la diffusion des informations relatives aux mutations d'immeubles à titre onéreux. Ils transmettent au conseil supérieur du notariat les données nécessaires à l'exercice de cette mission de service public dans les conditions précisées par décret en Conseil d'État ». **Les attributions du CSN ont été accrues** par cette nouvelle reconnaissance de la confiance que lui témoignaient les pouvoirs publics. L'ordonnance du 2 novembre 1945 relative au statut du notariat a été modifiée par l'article 16 de ladite loi introduisant un article 6-1 confiant au CSN la responsabilité de la centralisation et de la diffusion des données, l'autorisant également à déléguer cette mission de service public à tout organisme de droit privé placé sous son contrôle.

---

<sup>251</sup> Commission des lois, projet de modernisation des professions judiciaires et juridiques réglementées (n°2383), Amendements soumis à la commission, 8 juin 2010, [https://www.assemblee-nationale.fr/13/pdf/amendements\\_commissions/cloi/2383-01.pdf](https://www.assemblee-nationale.fr/13/pdf/amendements_commissions/cloi/2383-01.pdf)

<sup>252</sup> Loi n° 2011-331 du 28 mars 2011 *de modernisation des professions judiciaires ou juridiques et de certaines professions réglementées*.



98. Le décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013 *relatif aux bases de données notariales portant sur les mutations d'immeubles à titre onéreux* est venu préciser les **deux types de bases de données qui doivent être renseignées par les notaires**. La première concerne les **actes authentiques de mutation à titre onéreux d'immeubles**, la seconde a pour objet les **avant-contrats** que les notaires reçoivent ou qui leur sont remis, reprenant ainsi l'initiative du notariat. L'un des deux arrêtés pris en 2016 pour assurer la mise en œuvre du décret<sup>253</sup> précise les informations à transmettre par les notaires à chacune des bases.

99. Le décret du 3 septembre 2013 indique aussi les modalités de mise à disposition des données au public (art. 3). Le CSN est tenu de « mettre à disposition du public, **sur le réseau internet, un système d'interrogation interactif accessible gratuitement**, permettant au public, en renseignant un ou plusieurs des critères définis ci-après, de connaître, pour les logements et les terrains constructibles à usage d'habitation individuelle vendus libres de gré à gré, en pleine propriété, à l'exception des ventes en viager, et sous réserve que le nombre de mutations occurrentes soit égal au moins à vingt » un certain nombre de données variant suivant qu'il s'agit d'appartements et maisons ou terrains. Le site est **actualisé** en fin de chaque trimestre calendaire avec les données se rapportant au trimestre antérieur (art. 3). Le CSN, ou son ou ses délégués, détermine, après avis du ministère de la Justice et du ministère chargé du logement, l'architecture, les modes d'interrogation et l'ergonomie du site (art. 3). Enfin, le décret met à la charge du CSN **la communication de tableaux statistiques** obtenus par croisement d'informations à des demandeurs, cette fois-ci moyennant rémunération<sup>254</sup>. Le CSN détermine alors, après avis du ministère de la Justice et du ministère chargé du logement, les modalités de mise à disposition et la forme de restitution desdits tableaux statistiques.

100. **Le notariat est donc devenu officiellement le garant de la transparence du marché immobilier<sup>255</sup> et la diffusion des données immobilières au public un axe majeur de la politique numérique du notariat** sous l'action conjuguée de la profession et des pouvoirs publics. Toutefois, la nouvelle mission de service public confiée aux notaires s'est rapidement trouvée confrontée à la politique d'*open data* menée par la DGFIP.

### **C/ La mission de service public des notaires confrontée à la politique d'*open data* des données immobilières menée par la DGFIP**

101. En 2019, **l'*open data* des données immobilières de la DGFIP** s'est concrétisé *via* la base DVF - « Demandes de valeurs foncières » (1/). Cette politique d'ouverture des données publiques concurrence la mission de service public confiée aux **notaires qui participent à**

---

<sup>253</sup> Arrêté du 30 septembre 2016 *pris en application des articles 1er, 3 et 4 du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013 relatif aux bases de données notariales sur les mutations d'immeubles à titre onéreux*.

<sup>254</sup> D. Boulanger, « Bases immobilières notariales : effectivité imminente », *JCP N*, 2016, n° 41, act. 1100.

<sup>255</sup> H. Cormier, « L'État engage les notaires », *NVP*, mars/avril 2012.

***l'open data des données immobilières sans association officielle du notariat (2/).*** Ce manque de cohérence est d'autant plus inquiétant que sont majeurs **les enjeux économiques de la collecte et de la communication des données notariales (3/).**

### ***1/ L'open data des données immobilières de la DGFIP***

**102.** Au moment où le notariat mettait en place la dématérialisation et la télétransmission des données immobilières vers les bases PERVAL et BIEN, la DGFIP s'est elle aussi, à la faveur de **l'informatisation des services de la publicité foncière (application FIDJI) et du cadastre (application MAJIC - Mise à jour des informations cadastrales)**<sup>256</sup>, inscrite dans le mouvement de dématérialisation des données immobilières et de leur diffusion auprès d'autres acteurs publics. Ainsi, en 2005, l'administration fiscale a mis en place un traitement automatisé d'informations nominatives dénommé « **Base nationale des données patrimoniales** » (**BNDP**)<sup>257</sup> destinée à recueillir les données de FIDJI en coordination avec l'application MAJIC. Par ailleurs, la DGFIP est tenue<sup>258</sup> depuis 1985 de communiquer aux services de l'État, aux collectivités locales et aux établissements publics à caractère administratif les éléments d'information qu'elle détient au sujet des valeurs foncières déclarées à l'occasion des mutations intervenues dans les cinq dernières années et qui sont nécessaires à l'exercice de leur compétence en matière de politique foncière et d'aménagement<sup>259</sup>.

**103.** Le dispositif a été par la suite étendu conduisant la loi du 13 juillet 2006 *portant engagement national pour le logement*, à préconiser la mise en place par la DGFIP d'un nouveau service, dénommé « **Demandes de valeurs foncières** » (**DVF**) permettant à différentes collectivités et établissements publics d'obtenir des données foncières relevant de leur périmètre géographique. Le contribuable ne pouvait, quant à lui, pas y accéder. À partir de la loi du 28 décembre 2011<sup>260</sup>, l'administration fiscale a été obligée de donner accès par voie électronique au contribuable à un service alors dénommé « Patrim-Usagers », auquel il pouvait accéder en ligne *via* le site *impot.gouv.fr*. Cet accès était toutefois limité aux personnes physiques « faisant l'objet d'une procédure d'expropriation ou d'une procédure de contrôle portant sur la valeur d'un bien immobilier ou faisant état de la nécessité d'évaluer la valeur vénale d'un bien immobilier pour la détermination de l'assiette d'un impôt de solidarité sur la fortune ou des droits de mutation à titre gratuit »<sup>261</sup>.

---

<sup>256</sup> Sur la dématérialisation de la publicité foncière, v. n° 46-53 et C. Dauchez, « La coproduction de la publicité foncière en ligne par l'État et le notariat », *RFAP*, 2020, n°173, p. 181-194.

<sup>257</sup> Arrêté du 11 avril 2005 relatif à la mise en service par la direction générale des finances publiques d'un traitement automatisé d'informations nominatives dénommé « Base nationale des données patrimoniales ».

<sup>258</sup> LPF, art. L. 185 B.

<sup>259</sup> M. Masclet de Barbarin, « Transmission au contribuable des données des fichiers immobiliers utilisées par l'administration fiscale : une nouvelle bataille perdue.... », *Revue de droit fiscal*, 2017, n° 41, 505.

<sup>260</sup> Loi n° 2011-1977 du 28 décembre 2011 *de finances pour 2012*.

<sup>261</sup> LPF, art. 107 B.

**104. L’ouverture des données immobilières aux citoyens a été accélérée par la loi de 2016 pour une République numérique**<sup>262</sup>. Le dispositif d’accès aux données immobilières a été étendu aux personnes physiques faisant état de la nécessité d’évaluer la valeur vénale d’un bien immobilier en tant que vendeur ou acquéreur potentiel, ou de calculer le montant des aides personnelles au logement. Le décret n° 2017-521 du 11 avril 2017 a mis en œuvre les modalités d’accès à ce service dénommé « PATRIM – Rechercher des transactions immobilières ». Plus généralement, la loi pour une République numérique, à l’origine de la création d’un **service public de la donnée**<sup>263</sup>, a enclenché **un mouvement en faveur de l’ouverture des données publiques en open data**. Depuis cette loi, « la mise à disposition des données de référence en vue de faciliter leur réutilisation constitue une mission de service public de l’État »<sup>264</sup>, dans laquelle la DGFIP s’est investie en ouvrant en *open data* sa base de données immobilières<sup>265</sup>.

**105. Par la suite, la loi du 10 août 2018 pour un État au service d’une société de confiance**<sup>266</sup>, afin de concourir à la transparence des marchés fonciers et immobiliers, a prévu **la mise à disposition des informations déclarées lors des mutations immobilières lors des cinq dernières années**<sup>267</sup>. Son décret d’application du 28 décembre 2018<sup>268</sup> prévoit la mise à disposition des données issues de la Base Nationale des Données Patrimoniales (BNDP) qui recense les données patrimoniales contenues dans les documents déposés par les redevables ou leurs représentants auprès des services en charge de la publicité foncière et de l’enregistrement. L’ouverture de ces données, auparavant accessibles par le contribuable depuis son compte personnel *via* la base PATRIM<sup>269</sup>, mise en ligne par l’administration fiscale en 2013, a eu lieu lors d’un *hackathon* en partenariat avec *Etalab* qui s’est tenu à Bercy le 24 avril 2019 ; ces données sont désormais librement accessibles et téléchargeables sur le site *data.gouv.* : <https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/demandes-de-valeurs-foncieres/>. Les informations mises à disposition font l’objet d’une mise à jour semestrielle. Cette innovation succède à **l’ouverture en open data du plan cadastral** lui-même, aujourd’hui directement accessible en licence ouverte sur le site *data.gouv.fr* et désormais diffusé officiellement par *Etalab* depuis le 29 septembre 2017. Elle s’inscrit plus généralement dans le cadre de l’évolution des missions de l’État plateforme.

---

<sup>262</sup> Loi n° 2016-1321 du 7 octobre 2016 *pour une République numérique*.

<sup>263</sup> L. Cluzel-Métayer, « La construction d’un service public de la donnée », *RFAP*, 2018/3, p. 491 à 500.

<sup>264</sup> Art. 14 de la loi pour une République numérique, qui a créé l’article L. 321-4-I du Code des relations entre le public et l’administration.

<sup>265</sup> F. Perrotin, « De PATRIM à l’*open data* », *LPA*, 21 juin 2019, n° 124, p. 4.

<sup>266</sup> Loi n° 2018-727 du 10 août 2018 *pour un État au service d’une société de confiance*.

<sup>267</sup> LPF, art. L. 112 A.

<sup>268</sup> Décret n° 2018-1350 du 28 décembre 2018 *relatif à la publication sous forme électronique des informations portant sur les valeurs foncières déclarées à l’occasion des mutations immobilières*.

<sup>269</sup> F. Perrotin, préc.

## ***2/ La participation des notaires à l'open data sans association officielle du notariat***

**106.** L'ouverture en *open data* des données immobilières de la DGFIP, via la base « Demandes de valeurs foncières » (DVF), suscite **des interrogations quant à la cohérence des politiques publiques**. En effet, cette base est alimentée par les traitements informatisés de l'administration fiscale relatifs à la documentation cadastrale (MAJIC) et à la publicité foncière (FIDJI), qui sont eux-mêmes principalement alimentés par les notaires, les informations insérées dans FIDJI se déversant automatiquement dans MAJIC. Ainsi, **les données mises à disposition en *open data* sont fournies par le notariat à l'État**. Elles sont de très grande qualité car elles ont été « authentifiées » par un officier public.

Or **l'État demande par ailleurs aux notaires de contribuer à la diffusion des informations relatives aux mutations d'immeubles à titre onéreux** en leur imposant de transmettre au CSN les données nécessaires à cette mission de service public inscrite dans la loi de ventôse depuis la loi du 28 mars 2011 de modernisation des professions judiciaires ou juridiques et des professions réglementées, entrée en application le 1<sup>er</sup> janvier 2017<sup>270</sup>. Le CSN est quant à lui chargé de centraliser les données et de mettre « à disposition du public, sur le réseau internet, un système d'interrogation interactif accessible gratuitement »<sup>271</sup>. Les bases produites par le notariat, bases BIEN et PERVAL, permettent de produire les indices « Notaires-INSEE » labellisés par l'Autorité de la Statistique Publique (ASP). Le notariat participe ainsi à la politique d'*open data* déployée par le gouvernement<sup>272</sup>.

**L'ouverture en *open data* des données immobilières de la DGFIP fait donc concurrence aux bases de données que la loi impose désormais au notariat de tenir.**

Cependant, **les données mises à disposition par l'État sont moins précises que celles du notariat**<sup>273</sup>. De surcroît, ce sont des **données brutes et non retraitées**, en conséquence peu accessibles aux profanes, et ne concernent que les données des niveaux 1 et 2 des bases de

---

<sup>270</sup> Loi n° 2011-331 du 28 mars 2011 de modernisation des professions judiciaires ou juridiques et de certaines professions réglementées. Décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013 relatif aux bases de données notariales portant sur les mutations d'immeubles à titre onéreux. Arrêté du 30 septembre 2016 pris en application des articles 1er, 3 et 4 du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013 relatif aux bases de données notariales sur les mutations d'immeubles à titre onéreux.

<sup>271</sup> Art. 6-1 de l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945 relative au statut du notariat.

<sup>272</sup> H. Cormier, « Immobilier. Les notaires à l'heure de l'*open data* », *NVP*, juillet/août 2017.

<sup>273</sup> Propos de R. Le Beller, « Séance questions-réponses au bureau du CSN », *Le journal de l'assemblée de liaison*, n° 76, février 2020, p. 21 : « La base DVF (Demandes de valeurs foncières) est beaucoup moins précise que la nôtre. (...) par exemple vous n'avez pas l'étage. Or, (...) l'étage est extrêmement important pour fixer la valeur d'un logement. (...) est ce qu'on doit continuer à collecter des données précises ou pas ? Est-ce que cela a un intérêt pour le notariat ? (...) ».

données à l'exclusion des données de niveau 3 que le notariat entend bien exploiter pour faire face à la concurrence des opérateurs professionnels<sup>274</sup>.

Pour autant, à plus ou moins long terme, l'ouverture en *open data* des données immobilières de la DGFIP pourrait sérieusement concurrencer les bases notariales alors même que le notariat se trouve des deux côtés de l'alimentation de ces bases de données, ce qui n'est pas sans contradiction<sup>275</sup>. La profession s'en est émue et a appelé à davantage de cohérence<sup>276</sup>, tout en s'engageant pleinement dans l'accomplissement de sa mission de service public. En effet, le CSN renforce actuellement sa communication auprès des notaires pour les inciter à « télépervaliser » les données immobilières. Il travaille à simplifier et automatiser davantage, en partenariat avec les SSII auxquelles un cahier des charges a été remis, le travail de saisie des données et leur intégration dans les logiciels de rédaction d'actes. Si les essais en cours sont concluants, il est même envisagé de lier « la production de l'acte et la possibilité de télépublier si la fiche Bien ou Perval n'a pas été correctement complétée et transmise »<sup>277</sup>. La liaison technique entre la « télépervalisation » et la télépublication permettrait de s'assurer du respect de l'exigence légale qui impose aux notaires de collecter les données et de les transmettre au CSN, afin de remplir efficacement leur mission de service public.

**107.** En tout état cause, la DGFIP n'a pas tenu compte de l'action publique menée en partenariat par le notariat avec le ministère du logement et de la Chancellerie, témoignant peut-être de **la difficulté de l'Administration à dépasser le traitement en silo de ses différents projets numériques**, difficulté **caractéristique de l'État plateforme**. L'ouverture en *open data* de la base DVF, inscrite dans la logique de l'État plateforme, s'est donc faite sans le notariat, qui n'a pas été associé aux travaux de la DGFIP.

**108.** Pourtant, la **Convention d'objectifs** du notariat d'octobre 2020 prévoit que **la profession participe à la mise en œuvre des politiques publiques**, soit de son propre chef, soit à la demande des pouvoirs publics, ce qui concerne notamment **la « collecte et**

---

<sup>274</sup> 67<sup>e</sup> session de l'Assemblée générale de liaison, « Questions-réponses », *Le journal de l'Assemblée de liaison*, n° 70, février 2017, p. 17 : « Sur les bases vous savez qu'il y a un certain nombre de niveaux, niveau 1, niveau 2, niveau 3 (...). Le système d'open data va faire que des opérateurs sur le marché vont avoir accès à ces données, sur celles de niveau 3 puisque celles-ci sont les nôtres. Ces données-là, c'est nous qui allons les collecter et les exploiter, nous les utiliserons pour notre propre compte et pour apporter une expertise supplémentaire. (...) nous sommes au cœur de la collecte de ces données : la profession doit utiliser cet avantage pour se positionner comme un acteur incontournable de l'immobilier. (...) ça va changer un peu notre façon d'intervenir puisque sur la restitution de ces bases, nous allons désormais avoir une concurrence. (...) Il va falloir que la profession soit encore plus performante, encore meilleure que les autres ».

<sup>275</sup> C. Dauchez, « La coproduction de la publicité foncière en ligne par l'État et le notariat », *RFAP*, 2020, n°173, p. 181 à 194.

<sup>276</sup> M. Lartigue, « Loi Macron : les notaires en appellent à davantage de concertation avec l'État », *Gaz. Pal.*, 11 juin 2019, n°21, p. 7 : « On ne peut pas exiger de coûteuses et très complexes contributions du notariat aux bases immobilières puis à grand renfort de communication ouvrir en open data des bases qui se prétendent comparables, alors même qu'elles sont largement moins complètes ».

<sup>277</sup> Ph. Haumont, « Bases immobilières. Objectif 100% », *NVP*, mai-juin 2021.

**communication des données et statistiques** ». Selon la convention, la participation de la profession notariale à la mise en œuvre des politiques publiques se « fait dans des conditions permettant d’assurer la cohérence d’ensemble et la fidélité à l’intérêt général », ainsi que dans le « respect de ses impératifs économiques qui seuls permettent la soutenabilité à long terme des mesures autofinancées par la profession ». Ainsi, la rédaction de la convention a-t-elle sûrement été l’occasion de discuter de l’ouverture en *open data* des données immobilières de la DGFIP et d’évoquer **la cohérence, insuffisante, de l’action gouvernementale** vis-à-vis du notariat.

### ***3/ Les enjeux économiques de la collecte et de la communication des données notariales***

**109.** Des dispositions de la **Convention d’objectifs** du notariat d’octobre 2020 se dégage, pour la profession, *a minima* **un principe de neutralité économique** de la collecte ou du traitement des données recueillies par les notaires, qui implique que la communication aux tiers de ces données notariales ne soit, quant à elle, pas gratuite. Collecter ou traiter les données impliquent des investissements, tant matériels qu’humains, et il convient que la profession ne travaille pas à perte lorsqu’elle communique les données sur lesquelles elle a travaillé.

Au-delà, il est raisonnable d’admettre que la profession puisse dégager une marge lors de la communication de ces données à des tiers. A cet égard, le terme de « **coûts identifiés** » employés dans la convention d’objectifs n’est pas défini et ne permet pas de l’affirmer en toute certitude. Il est prévu que lorsque la collecte ou le traitement des données recueillies par les notaires occasionne, à quelque titre que ce soit, « pour les professionnels, les instances ou organisations du notariat, des coûts identifiés, la communication de ces données à des tiers (...) peut donner lieu à la perception d’une rémunération permettant de couvrir ces coûts »<sup>278</sup>. La profession doit donc pouvoir « rentrer dans ses frais » dès lors qu’elle peut en justifier : les données notariales doivent être communiquées sans qu’il en coûte aux professionnels.

Toutefois, **la Convention préserve les intérêts de l’État**. Le notariat peut, en effet, accorder des remises en faveur des administrations et établissements publics de l’État et des collectivités territoriales et leurs établissements publics qui seraient de « grands utilisateurs de telles données »<sup>279</sup>. De surcroît, le notariat travaille nécessairement à perte pour le compte de la DGFIP dont les agents bénéficient d’un accès gratuit lorsqu’ils réalisent des évaluations immobilières<sup>280</sup>.

---

<sup>278</sup> Conventions d’objectifs du notariat, 8 octobre 2020, p. 9.

<sup>279</sup> Conventions d’objectifs du notariat, 8 octobre 2020, p. 9.

<sup>280</sup> Conventions d’objectifs du notariat, 8 octobre 2020, p. 9.

**110.** La même logique est adoptée pour **la production et la communication de données statistiques**. Lorsque les notaires assurent la collecte de données statistiques prévue par la loi ou le règlement, la communication de ces données peut donner lieu à la perception d'une rémunération permettant de couvrir les coûts, là encore, « identifiés » générés par la collecte, la centralisation, la conservation et la restitution des données statistiques produites dans le cadre des activités du notariat. Cependant, les « données essentielles de l'activité notariale », qui ne sont par ailleurs pas définies par la Convention d'objectifs, et les données brutes ne nécessitant pas de travail de retraitement sont communiquées sans frais au ministère de la Justice.

**111. Les données notariales sont certainement des données stratégiques et leur utilisation par l'État dans le cadre de politiques publiques n'en est certainement qu'à ses débuts.** Ainsi, la Convention spécifie que la profession notariale « participe aux côtés de l'État » à toute réflexion sur la notion de base de données et sur les facilités ouvertes par l'intelligence artificielle dans l'exploitation des données du notariat dans le respect, bien entendu, du secret professionnel. La Convention d'objectifs témoigne ainsi de **l'insertion du notariat dans l'écosystème de plateforme promu par l'État**. Elle nécessitera certainement de préciser davantage la position du notariat, partenaire privilégié de l'État, dans la construction du nouveau service public de la donnée<sup>281</sup>, nouvel outil d'administration de l'État plateforme.

**112.** Les politiques numériques du notariat ont été consacrées, depuis la fin des années 1990, à adapter les activités régaliennes des notaires aux bouleversements provoqués par la dématérialisation des supports, des échanges et des informations. **L'acte notarié, sa publicité et les données immobilières qu'il contient ont intégré le monde numérique sous l'impulsion décisive du CSN qui a mené ces différents chantiers en partenariat avec l'État.** La transformation numérique du service public notarial s'est accompagnée de nouveaux rapports de pouvoir entre les différents protagonistes du numérique notarial, acteurs privés et publics.

---

281 L. Cluzel-Métayer, préc.

## ***Section 2 : Les transformations des rapports de pouvoir***

**113.** Fait social total, le numérique est une révolution qui emporte des transformations des rapports de pouvoir entre le notariat et les acteurs privés et publics avec lesquels il interagit, que ces interactions soient nécessaires pour rendre techniquement possible la transformation numérique de la profession ou qu'elles s'imposent en raison du statut même du notaire.

**Certaines questions de pouvoir sont corrélées à celle de la maîtrise technique des outils qui conditionnent la mise en place d'un notariat numérique.** Elles concernent avant toute chose les rapports de la profession avec des tiers c'est-à-dire des **relations externes**. Les questions de pouvoir se posent en termes de **dépendance de la profession en général à l'égard des acteurs privés producteurs des logiciels qui permettent la révolution numérique**. S'agit-il pour la profession d'évincer les tiers, de collaborer avec eux, de les contrôler ou encore de les concurrencer ? Subséquemment, elles concernent les **rapports internes** à la profession c'est-à-dire **les relations des notaires avec les instances professionnelles**. Ainsi, l'éviction de la concurrence par la profession, lorsqu'elle développe elle-même des outils numériques, dont l'usage est parfois imposé aux professionnels, conduit-elle mécaniquement à limiter la liberté de choix des notaires et donc l'indépendance de chaque professionnel ou leur liberté d'exercice de la profession ?

**D'autres questions de pouvoir sont liées au statut d'officier public du notaire.** Intégré à l'appareil d'État, le notaire est structurellement placé dans une situation de **subordination à l'égard des pouvoirs publics** – première relation de pouvoir. Mais l'État lui-même inscrit son action dans un paysage politique bouleversé par l'émergence du **numérique initialement conçu comme indépendant de la souveraineté étatique** et dont les acteurs majeurs sont généralement perçus comme des menaces pour celle-ci – seconde relation de pouvoir. Il convient donc de se demander si et, le cas échéant, comment, l'État est susceptible de mobiliser le notariat aux fins de protection de sa souveraineté que défierait l'essor du monde numérique, et, conséquemment, en quoi la relation de pouvoir qui unit les notaires à l'État s'en trouverait transformée.

En somme, **la question des rapports de pouvoir entre notariat et acteurs privés se pose en termes de rapport de dépendance (I/)** quand **la question des rapports de pouvoir entre notariat et État soulève des enjeux de souveraineté (II/)**.

### **I/ Notariat et acteurs privés du numérique : des relations de dépendance**

**114.** Que le numérique soit générateur de dépendance confine au truisme. À l'échelle planétaire, se pose la question de l'autonomie de chacun face à quelques opérateurs économiques, géants du numérique, sans lesquels il est devenu difficile d'accéder à nombre de ressources perçues comme essentielles. À l'échelle du notariat français, se pose **la question de**



**l'autonomie de la profession, dont le statut postule et impose l'indépendance, à l'égard des acteurs privés maîtres des technologies** sans lesquelles le déploiement de l'activité notariale dans le monde numérique n'est pas envisageable.

De fait, la mise en œuvre des politiques numériques nécessite des infrastructures techniques, qui ne peuvent être le fruit d'initiatives individuelles. Ainsi, le déploiement du numérique dans le notariat ne saurait reposer sur des solutions développées par quelques notaires, mais suppose de fortes interactions entre les instances de la profession, le CSN en tête, et les acteurs privés qui maîtrisent les nouvelles technologies.

Dans un premier temps, au tournant des XX<sup>e</sup> et XXI<sup>e</sup> siècles, la dématérialisation des activités de service public du notariat a impliqué **la construction d'un écosystème numérique notarial à l'architecture féodale** : le CSN y est le « seigneur » et un « fief »<sup>282</sup> est consenti aux sociétés fournissant aux offices les logiciels de comptabilité et de rédaction d'actes (A/). Dans un second temps, à partir des années 2010, se sont développés de nouveaux prestataires de services numériques, tels les *start-up* de la *legal tech* et les certificateurs d'identité et de signature électronique. À rebours de certaines prévisions, leur apparition n'a pas bouleversé le modèle mis en place dans les années 2000 : bien plutôt, on constate **une intensification de la féodalisation de l'écosystème numérique notarial (B/)**.

## **A/ La construction d'un écosystème numérique notarial à l'architecture féodale**

**115. Le CSN détermine et conduit les politiques de la profession**<sup>283</sup>, notamment celles se rapportant aux nouvelles technologies<sup>284</sup>. Ainsi, lui reviennent les décisions relatives aux infrastructures techniques indispensables à la transformation numérique du service public notarial, infrastructures qu'il conçoit dans l'esprit de préserver l'indépendance de la profession à l'égard des prestataires informatiques privés. En cela, **le CSN fait figure de « seigneur » de l'écosystème numérique notarial (1/)**. Cependant, l'intégration de la profession notariale dans le monde numérique a nécessité de recourir aux **sociétés de service et d'ingénierie informatique (SSII)** fournissant aux offices les logiciels de rédaction d'actes et de comptabilité, qui se sont vu en quelque sorte confier **un « fief numérique » (2/)**. Cette

---

<sup>282</sup> Au Moyen-Âge, le fief est un domaine concédé par un seigneur à son vassal en contrepartie de certains services. V. E. Bournazel et J-P. Poly, *Les féodalités*, 1988, p. 513 : « Si l'on nomme féodalité ou régime féodal le type de société que nous avons tenté de définir, c'est que le fief constitue sinon la pièce maîtresse du moins la plus remarquable dans la hiérarchie des droits sur la terre que comporte ce type de société », <https://www.cairn.info/les-feodalites--9782130493341-page-513.htm>.

<sup>283</sup> Alors que, depuis l'époque napoléonienne, n'existaient que des chambres des notaires auprès des tribunaux de première instance, l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945 *relative au statut du notariat* a consacré une organisation pyramidale de la profession, au sommet de laquelle se trouve le CSN. V. « 60 ans de notariat moderne », *NVP*, novembre/décembre 2005.

<sup>284</sup> 113<sup>e</sup> Congrès des notaires de France, *Familles, solidarité, numérique. Le notaire au cœur des mutations de la société*, Lille, 2017, n° 3379.

présentation féodale des rapports de pouvoir entre le CSN et les SSII permet de fournir des clefs d'analyse<sup>285</sup> des bouleversements liés à la transformation du service public notarial dans le nouveau monde numérique, au sein duquel les rapports féodaux se déploient<sup>286</sup> et où la souveraineté même des États est menacée<sup>287</sup>.

### *1/Le CSN, « seigneur » des infrastructures techniques des activités régaliennes*

**116.** La fin des années 1990 a été marquée par la multiplication des actions du CSN afin d'engager la profession dans sa transformation numérique et de transposer le service public notarial dans le monde numérique, ce qui a conduit à **une centralisation des notaires sous l'autorité numérique du CSN.**

Cependant, **le CSN ne pouvait réaliser lui-même les ouvrages technologiques**, puisque son « statut ne lui permet pas de gérer des activités économiques »<sup>288</sup>. Il en a délégué la réalisation à l'association pour le développement du service notarial (**ADSN**)<sup>289</sup>. Créée le 17 octobre 1983 sous la forme d'une association régie par la loi du 1<sup>er</sup> juillet 1901, l'ADSN est devenue, à partir des années 2000, une entité centrale de l'écosystème numérique notarial. Un département informatique et nouvelles technologies a été créé en son sein afin de faciliter la diffusion des nouvelles technologies dans le notariat et de s'assurer de la pérennité des solutions techniques mises en œuvre<sup>290</sup>. À l'été 2000, le CSN lui a transféré la charge de **la mise en œuvre de la politique du notariat concernant les nouvelles technologies**<sup>291</sup>. Son objet initial était la gestion du Fichier central des dispositions de dernières volontés (FCDDV), tenu par le CSN par délégation implicite de l'État<sup>292</sup>. La présidence de l'ADSN était alors assurée par le président

---

<sup>285</sup> Rapp. A. Supiot, *État social et mondialisation : analyse juridique des solidarités*, cours : « Les figures de l'allégeance », 2013-2014, résumé en ligne sur le site du Collège de France ([https://www.college-de-france.fr/media/alain-supiot/UPL8420537911014143458\\_0805\\_0824\\_Supiot.pdf](https://www.college-de-france.fr/media/alain-supiot/UPL8420537911014143458_0805_0824_Supiot.pdf)), qui présente la re-féodalisation du droit et les concepts juridiques propres à la féodalité, non comme la marque d'un retour au Moyen-Age, mais, compte tenu de la nature sédimentaire de l'histoire de nos institutions, comme des clefs d'analyse des bouleversements de grande ampleur qui sont à l'œuvre derrière la notion acritique de « globalisation ».

<sup>286</sup> Pour des analyses en termes de féodalité de diverses facettes du monde numérique, v. not. C. Durand, *Techno-féodalisme. Critique de l'économie numérique*, La découverte, 2021 ; S. Lebayle, N. Pinsard, « L'économie numérique : une involution du mode de production capitaliste ? A propos de l'ouvrage *Techno-féodalisme. Critique de l'économie numérique* de C. Durand », *Revue de la régulation. Capitalisme, institutions, pouvoirs*, 1<sup>er</sup> sem. 2021 (<https://journals.openedition.org/regulation/19008>) ; F. Tréguier, *L'utopie déçue : une contre-histoire d'internet XVe – XXIe siècle*, Fayard, 2019 ; S. Neckel, « Retour sur le futur : la reféodalisation du capitalisme moderne », *Swiss journal of sociology*, 43 (1), 2017, 183-196 ; L. Viault, « Les mutations du droit sont-elles le vecteur d'un néo-féodalisme ? », *LPA*, 18 mai 2020, p. 15 ; L. Viault, « La cryptomonnaie ou l'émergence d'une nouvelle féodalité », *LPA*, 14 août 2020, p. 6 ; N. Laurent-Bonne, « La reféodalisation du droit par la blockchain », *D. IP/IT*, 2019, p. 416.

<sup>287</sup> V. *infra* n° 177-224.

<sup>288</sup> 113<sup>e</sup> Congrès des notaires de France, *Famille, solidarités, numérique*, Lille, 2017, p. 901, n° 3340.

<sup>289</sup> Sur le contrôle qu'exerce le CSN sur l'ADSN, qui en est ainsi « le bras armé », v. 113<sup>e</sup> Congrès des notaires de France, *ibid.*, p. 942, n° 3389.

<sup>290</sup> D. Bouchon, directeur de l'ADSN, « L'avenir de l'ADSN est chargé de promesse », *NVP*, 2001/1.

<sup>291</sup> A. Lambert, « Voyage au centre de l'ADSN », *VIP*, 2001/1.

<sup>292</sup> A. Lambert, *ibid.*

sortant du CSN<sup>293</sup> et tous les anciens présidents étaient membres de l'ADSN. Ce glissement du président du CSN vers l'ADSN garantissait « la cohérence et la continuité des actions entreprises par l'ADSN dans **la fidélité au CSN** »<sup>294</sup>. Par ailleurs, afin de garantir un lien de confiance entre l'ADSN et le CSN, deux membres du CSN étaient intégrés au conseil d'administration<sup>295</sup>.

À partir de la fin des années 1990, le CSN, relayé par l'ADSN, s'est lancé dans la construction d'un **réseau intranet privé**, dénommé Réal (ou Real.Not), permettant de relier tous les offices notariaux et dont le notariat maîtrise complètement la sécurité. L'accès à ce réseau a été conditionné à la mise en place d'une **identification numérique de chaque notaire, délivrée par l'ADSN**, afin d'en assurer la sécurité dans le respect des exigences du décret n° 2001-272 du 30 mars 2001 *relatif à la signature électronique* (a/). Dans le même temps, l'ADSN a mis en place la **plateforme sécurisée d'échanges des données PLANETE**, destinée à dématérialiser les échanges des offices avec les conservations des hypothèques (b/), ainsi que le **minutier central électronique du notariat (MICEN)** propre à accueillir l'archivage de tous les actes authentiques électroniques (AAE) des notaires de France (c/).

#### **a/ Le réseau électronique notarial Réal et la carte/clef de signature Réal**

**117.** En 1997, sous l'impulsion d'Alain Lambert, le CSN a lancé la construction du réseau intranet de la profession<sup>296</sup>. Il s'agit d'un **réseau privé, invisible du réseau internet**, qui permet de regrouper les offices et les relier entre eux, créant ainsi un **réseau d'offices**. Le CSN avait entrepris des discussions à ce sujet avec la Chambre interdépartementale des notaires de Paris (CINP)<sup>297</sup> et soutenu l'initiative de cette dernière dans le cadre de son contrat de développement<sup>298</sup>. La fonction du réseau Réal était de mettre en relation les offices, de leur fournir **un accès sécurisé à internet et à leur messagerie électronique**.

**118.** À l'origine, l'un des objectifs essentiels de l'ADSN était la consultation du FCDDV par l'intranet et la mise en place de la carte Réal permettant d'y accéder<sup>299</sup>. L'utilisation de la **carte Réal**, qui utilisait la technologie dite infrastructure de clé publique<sup>300</sup>, sécurisait la communication<sup>301</sup> : les notaires pouvaient **signer électroniquement et crypter les documents**

---

<sup>293</sup> En juin 1999, Alain Lambert devient donc président de l'ADSN.

<sup>294</sup> A. Lambert, « Voyage au centre de l'ADSN », *VIP*, 2001/1.

<sup>295</sup> A. Lambert, *ibid.*

<sup>296</sup> Sur le réseau Réal, v. 113<sup>e</sup> Congrès des notaires de France, *Famille, solidarités, numérique*, Lille, 2017, p. 901, n° 3342.

<sup>297</sup> « A. Lambert : au rendez-vous de la vérité », *VIP*, 1997/1.

<sup>298</sup> « Au Conseil Supérieur : cap sur les nouvelles technologies », *VIP*, 1997/6.

<sup>299</sup> A. Lambert, « Voyage au centre de l'ADSN », *VIP*, 2001/1.

<sup>300</sup> « Le CSN mise sur la signature électronique », *NVP*, mai/juin 2002.

<sup>301</sup> « Une multitude de services », *NVP*, mai/juin 2002.

qu'ils envoient ; le destinataire était certain de l'identité de l'expéditeur et de l'absence de modification des données<sup>302</sup> ; le cryptage des données en garantissait la confidentialité.

**119. La carte Réal a anticipé l'arrivée de la signature électronique pour les actes authentiques.** Le CSN a tenu à mettre en place, par avance, **une architecture de certification forte** qui permettrait de répondre aux exigences réglementaires introduites par le décret n° 2001-272 du 30 mars 2001 *relatif à la signature électronique*<sup>303</sup>, complétées pour les actes authentiques par le décret du 10 août 2005<sup>304</sup>. Aussi, le notariat s'est-il montré très exigeant quant à la délivrance de la carte Réal<sup>305</sup> : la vérification de l'identité devait reposer sur l'utilisation d'un **certificat électronique qualifié** qui permette d'identifier le signataire.

**120.** En 2002, le CSN a mis en place une architecture de certification forte, toujours existante. Il y occupe une place centrale. **Autorité de certification, le CSN** fait appliquer la politique de délivrance des certificats et est garant de leur intégrité. Les **chambres départementales** des notaires, où un membre est désigné responsable de la carte Réal, jouent le rôle d'**autorité d'enregistrement** : elles contrôlent les éléments fournis, valident et enregistrent les demandes et les transmettent à l'autorité de certification. L'**ADSN** est, quant à elle, l'**opérateur de service de certification du notariat**, qui produit les cartes Réal<sup>306</sup> et émet les certificats de signature qualifiée des notaires<sup>307</sup>.

**121.** L'architecture de certification de la signature électronique des notaires, officiers publics, est ainsi maîtrisée de bout en bout par la profession notariale. La profession tenait fermement à préserver son **indépendance à l'égard des prestataires informatiques privés extérieurs à la profession**<sup>308</sup> et, considérant que la prochaine étape était la signature électronique des actes authentiques, estimait que le recours à un certificateur privé était « inimaginable »<sup>309</sup>. La volonté d'indépendance du notariat, congruente au statut des notaires, était fortement exprimée par les instances. Le CSN jugeait qu'il était « inacceptable qu'une société privée soit l'autorité

---

<sup>302</sup> C. C., « La carte REAL, sésame pour l'intranet des notaires », *NVP*, mars/avril 2002.

<sup>303</sup> La signature électronique, au sens de ce décret, doit répondre à certaines exigences : être propre au signataire, être créée par des moyens tels que le signataire puisse garder sous son contrôle exclusif et garantir avec l'acte auquel elle s'attache un lien tel que toute modification ultérieure soit détectable. Pour contester la signature électronique sécurisée, il faut démontrer que le procédé utilisé n'est pas fiable.

<sup>304</sup> Sur le décret du 10 août 2005, v. *supra* n° 25, 28.

<sup>305</sup> « Le CSN mise sur la signature électronique », *NVP*, mai/juin 2002 : « La carte REAL est une signature et un jour peut-être deviendra-t-elle un cachet d'office. Et de la même manière, lorsqu'il va chercher son sceau chez le procureur, le notaire doit remplir des conditions de forme et fournir les documents qui sont demandés pour la carte REAL ».

<sup>306</sup> D. Bouchon, directeur de l'ADSN, « L'avenir de l'ADSN est chargé de promesse », *VIP*, 2001/1.

<sup>307</sup> Discours de J. Motel à l'Assemblée générale de liaison, *VIP*, 2001/9.

<sup>308</sup> B. de Valicourt, « La signature électronique sécurisée. Le défi des nouvelles technologies », *NVP*, septembre/octobre 2002.

<sup>309</sup> 10<sup>e</sup> rencontres Notariat-Université, « Vers l'authenticité électronique », *VIP*, 2001/3 : « La certification de la signature du notaire, officier public, était difficilement imaginable par un certificateur privé mais devait être organisée par une organisation de service public ».

racine qui (...) délivre des certificats qui, un jour, serviront peut-être à l'acte authentique électronique, lequel confère la force exécutoire que le notaire tient de l'autorité publique. C'est la raison pour laquelle **le notariat a décidé d'avoir la maîtrise complète de son outil de signature** »<sup>310</sup>.

**122.** Le CSN a poussé les notaires à adhérer au nouveau réseau Réal lancé en 1999-2000<sup>311</sup> et adopté une **politique de sensibilisation des notaires** pour qu'ils utilisent la carte Réal<sup>312</sup>. Il a accompagné sa campagne de communication d'une **politique d'incitation financière** : les départements qui avaient plus de 50% de leurs offices dotés d'au moins une carte Réal ont bénéficié de subventions pour la formation, la connexion au réseau intranet et le matériel<sup>313</sup>.

**123.** Le **développement des services accessibles avec la carte Réal** s'est très rapidement accéléré<sup>314</sup> et **le réseau s'est ouvert sur l'extérieur**<sup>315</sup>. Après le FCDDV, les notaires ont pu accéder *via* le réseau intranet sécurisé et leur carte Réal, en 2000, au service de la Caisse des dépôts et consignations CDC-Net<sup>316</sup>, puis en 2002 au serveur professionnel des données cadastrales mis en place par la Direction générale des impôts en collaboration avec le CSN<sup>317</sup>, ou encore au service BADEN, base de données juridiques de la profession mise en place avec la collaboration des cinq CRIDON<sup>318</sup>. Le réseau ouvrait ainsi l'accès à une multiplicité de services et évitait aux notaires de multiplier leurs abonnements<sup>319</sup>.

**124.** En 2005, le Président du CSN affirmait que la carte Réal était « devenue **la clef pour continuer à assurer la mission de service public** que l'État » confie à la profession<sup>320</sup>. En effet, à la suite du décret du 10 août 2005 relatif à l'acte authentique électronique, la carte Réal est devenue **un outil indispensable pour exercer toutes les activités régaliennes du notaire**. Les instances ont alors accompagné les notaires dans la mise à niveau des systèmes

---

<sup>310</sup> « Le CSN mise sur la signature électronique », *NVP*, mai/juin 2002.

<sup>311</sup> « Une assemblée générale très dense », *VIP*, 2001/4.

<sup>312</sup> « Notaires-Internet : une connexion délicate », *NVP*, mai/juin 2002 ; « Le "commando REAL" en mission ! », *NVP*, septembre 2003.

<sup>313</sup> « Notaires-Internet : une connexion délicate », *NVP*, mai/juin 2002.

<sup>314</sup> « Une multitude de services », *NVP*, mai/juin 2002.

<sup>315</sup> Sur le projet d'extranet en cours d'expérimentation dès l'année 2000, permettant de sécuriser les relations entre les notaires et les clients, v. « Une assemblée générale très dense », *VIP*, 2001/4. *Adde*, Discours de J. Motel à l'Assemblée générale de liaison, *VIP*, 2001/9. L'extranet permet d'ouvrir les « données de l'office à des acteurs extérieurs, diffusées par un serveur web et accessibles après authentification sécurisée des personnes désignées depuis n'importe quel poste connecté à l'internet » (113<sup>e</sup> Congrès des notaires de France, *Famille, solidarité, numérique*, Lille, 2017, p. 898, n° 3336). Il est le prolongement du réseau de l'office auprès de ses clients ou partenaires (*ibid.*).

<sup>316</sup> B. de Valicourt, « Comptabilité en ligne », *NVP*, juillet/août 2004.

<sup>317</sup> Discours de J. Motel à l'Assemblée générale de liaison, *NVP*, 2001/9 ; L. Stephan, « Le clic magique du serveur des données cadastrales », *NVP*, mars/avril 2002.

<sup>318</sup> C. Chevrier, « Intranet des notaires, suivez le guide ! », *NVP*, mars/avril 2002.

<sup>319</sup> « Découvrez l'intranet des notaires », *NVP*, juillet/août 2003.

<sup>320</sup> Propos de L. Dejoie, Président du CSN recueillis par B. de Valicourt, « Nouveaux outils, nouvelles pratiques », *NVP*, mars/avril 2005.

informatiques des offices<sup>321</sup>, car les **AAE** ne pouvaient être produits que si l'office était raccordé au réseau Réal ou au réseau de la Chambre interdépartementale des notaires de Paris (CINP qui avait développé son propre réseau privé), seuls réseaux à avoir été homologués par les pouvoirs publics<sup>322</sup>.

**125.** En 2007, la carte Réal est remplacée par la **clé Réal**<sup>323</sup>. Le 12 septembre 2007, la signature de l'acte électronique sécurisé obtient **la certification de la direction centrale de sécurité des systèmes d'information**.

Se trouve alors parachevée la **centralisation des notaires** sur le réseau, premier pilier de **l'espace de confiance publique construit par le CSN**. En 2007, le notariat est ainsi « **la première profession en Europe à détenir une signature électronique sécurisée**, avant même la banque de France »<sup>324</sup>.

L'ouverture du notariat sur le monde numérique extérieur nécessitait alors la construction d'une plateforme d'échange sécurisée - ouvrage dont le CSN, engagé dans le projet Télé@ctes de télétransmission des actes notariés aux conservations des hypothèques, a également été à l'initiative.

## **b/ La plateforme PLANETE**

**126.** Le CSN, *via* les services de l'ADSN, s'est investi dans la construction d'une **plateforme sécurisée conçue pour harmoniser et centraliser les échanges dématérialisés entre les notaires et les administrations, banques et collectivités**<sup>325</sup>. L'ouvrage a pris corps à l'occasion du rapprochement du CSN et de la Direction générale des impôts (DGI) pour dématérialiser la publicité foncière<sup>326</sup>.

En septembre 2000, alors que les conservations des hypothèques procédaient à l'informatisation de leur *back office*<sup>327</sup>, une discussion avec la DGI a été initiée par le CSN. Il s'agissait pour les parties prenantes d'adopter **un langage informatique commun** afin que les offices et les bureaux des hypothèques puissent échanger des informations par voie dématérialisée et se passer ainsi de toute « procédure papier ». Le notariat avait, quant à lui, préalablement adopté **la norme XML** pour l'ensemble des échanges électroniques entre les offices et leurs partenaires<sup>328</sup>. Le CSN a alors présenté à la DGI un projet de description type de document

---

<sup>321</sup> « Accompagner le déploiement numérique. Le CSN s'engage à aider les offices », *NVP*, mars/avril 2005.

<sup>322</sup> B. Reynis, « Les enjeux des TIC », *JCP N*, 2005, n°16, 1231.

<sup>323</sup> 113<sup>e</sup> Congrès des notaires de France, *Famille, solidarités, numérique*, Lille, 2017, p. 901, n° 3342.

<sup>324</sup> M-F. Zampiero-Bouquemont, « Informatisation et dématérialisation : les enjeux pour la profession notariale », *JCP N*, 2012, n°4, 1367, n°5.

<sup>325</sup> « La plateforme d'échange électronique du notariat », *NVP*, mars/avril 2005.

<sup>326</sup> Sur la dématérialisation de la publicité foncière, v. *supra* n° 46-63.

<sup>327</sup> V. *supra* n° 53.

<sup>328</sup> O. Boudeville, « Publicité foncière – Télé@ctes », *JurisClasseur Enregistrement Traité*, 2012, n°11.

intitulé « DTD XML » portant sur les données d'un acte. L'adhésion de la DGI fut immédiate. Elle a souhaité intégrer automatiquement dans le fichier informatisé des données juridiques immobilières (FIDJI) les actes dématérialisés des offices au format XML. Le Premier ministre a conforté, en 2002, l'initiative prise par le notariat en imposant la norme XML comme format d'échange entre les administrations et les utilisateurs<sup>329</sup>. L'innovation présentait l'avantage non négligeable pour l'administration d'**éliminer la saisie manuelle des informations par les agents des SPF**. Le projet Télé@ctes portant sur la dématérialisation des échanges entre les conservations des hypothèques et les notaires fut alors évoqué pour la première fois.

**127.** L'ADSN a entrepris la construction d'une **plateforme d'échange sécurisée, dénommée PLANETE**<sup>330</sup>, permettant le traitement, la vérification et l'acheminement des flux de données informatiques **entre la DGI, les conservations et les offices notariaux**. Elle s'est inspirée du projet « Mécanotaires » qui avait émergé dans les années 2000 au cours d'un partenariat avec le Crédit Agricole et n'avait pas abouti. De son côté, la DGI « a mis en place un système de réception centralisé de l'ensemble des flux de données en provenance du notariat, ensuite réparties dans les conservations des hypothèques »<sup>331</sup>. Les dossiers informatiques de dépôt des mutations et inscriptions immobilières peuvent, depuis lors, être envoyés par les offices à l'administration fiscale qui en assure le transfert au SPF concerné. Par retour informatique, l'office reçoit du SPF *via* son logiciel de rédaction d'actes et de gestion des formalités les références de publication et d'inscription.

Parallèlement, le notariat a développé l'intranet sécurisé bas débit qui relie les offices et l'a ensuite remplacé par du haut débit en 2004 pour déployer Télé@ctes à partir de 2005. Tous les flux de transmission entre les notaires et la DGFIP sont aujourd'hui centralisés sur PLANETE.

**128.** La plateforme créée à l'occasion du projet Télé@ctes permet également de communiquer et **échanger avec les autres partenaires du notariat**. Chacun peut y accéder avec ses propres outils, la seule contrainte étant « d'utiliser une interface de communication générique basée sur des web services et de respecter la normalisation du format d'échange des données » (format XML)<sup>332</sup>. Ainsi, la plateforme PLANETE a permis de **sécuriser les flux financiers des notaires avec la CDC**. Le décret n° 2000-1156 du 30 novembre 2000 *modifiant le décret n° 45-0117 relatif au statut du notariat* imposait que les fonds détenus par les notaires pour le compte de tiers soient désormais déposés à la CDC. La profession s'est alors associée au projet de construction d'une application (CDC Net/EDI) de la Caisse des dépôts et consignations (CDC). Ce service bancaire de la CDC est accessible *via* les fonctionnalités du

---

<sup>329</sup> Circ. 21 janvier 2002, JO 5 février 2002, p. 2335.

<sup>330</sup> Sur PLANETE, v. 113<sup>e</sup> Congrès des notaires de France, *Famille, solidarités, numérique*, Lille, 2017, p. 906, n° 3347.

<sup>331</sup> 113<sup>e</sup> Congrès des notaires de France, *ibid.*, p. 906, n° 3347.

<sup>332</sup> 113<sup>e</sup> Congrès des notaires de France, *ibid.*, p. 906, n° 3347.

logiciel de comptabilité notariale. Il permet le paiement sécurisé par virement électronique instantané entre la CDC et les offices notariaux. Les virements EDI sont obligatoires pour utiliser Télé@ctes<sup>333</sup>. L'ordre de virement des taxes et impôts est ainsi donné par le logiciel comptable auprès de la CDC en même temps que l'envoi de l'acte ou de la réquisition depuis le logiciel de rédaction d'actes *via* Télé@ctes.

**129.** Le projet Télé@ctes a été expérimenté à partir de la fin de l'année 2005 et déployé tout au long de l'année 2006. Dans un premier temps, la téléprocédure a seulement concerné les demandes de réquisitions hors formalités émanant des offices notariaux. Elle a ensuite été élargie et a permis le retour dématérialisé des états hypothécaires hors formalités et les radiations simplifiées. La télépublication de l'acte de vente dit « simple » est, quant à elle, devenue possible en mars 2007 auprès de toutes les conservations des hypothèques<sup>334</sup>. Depuis la mise en place de Télé@ctes, le CSN est en relation permanente avec la DGFIP pour actualiser le système<sup>335</sup>.

**La dématérialisation du *front office* de la publicité foncière** a donc été un chantier colossal pour le notariat, qui a réorganisé son système d'information bien au-delà des simples échanges avec la DGI. Au même titre que la signature électronique et le réseau Réal, **la plateforme sécurisée PLANETE est devenue le passage obligatoire pour les échanges dématérialisés des notaires avec leurs partenaires institutionnels.**

### **c/ Le MICEN**

**130.** Après la télétransmission des actes, corollaire de la dématérialisation de l'acte notarié, l'archivage<sup>336</sup> électronique des actes restait à organiser. En attendant le décret déterminant les conditions d'établissement et de conservation des actes authentiques électroniques (décret du 10 août 2005), le CSN a entamé le chantier de **l'archivage des AAE**<sup>337</sup>. L'enjeu était considérable : « il fallait garantir que des actes authentiques électroniques signés par tous les notaires de France avec les logiciels informatiques d'aujourd'hui soient **toujours accessibles et lisibles dans plusieurs dizaines d'années**, quelles qu'aient été les mutations technologiques intervenues entre temps »<sup>338</sup>.

---

<sup>333</sup> 113<sup>e</sup> Congrès des notaires de France, *ibid.*, p. 915, n° 3461.

<sup>334</sup> O. Boudeville, « Publicité foncière – Télé@ctes », *JClass. Enregistrement Traité*, 2012, n°15.

<sup>335</sup> Direction générale des finances publiques, *La direction générale des finances publiques partenaire des notaires*, 2017, [https://www.impots.gouv.fr/portail/files/media/3\\_Documentation/depliants/parte\\_dgfip\\_partenaire\\_notaire.pdf](https://www.impots.gouv.fr/portail/files/media/3_Documentation/depliants/parte_dgfip_partenaire_notaire.pdf).

<sup>336</sup> Pour une mise en perspective historique de l'archivage des actes notariés, v. C. Arnaud, « Les archives notariales : retour sur une longue évolution », à paraître.

<sup>337</sup> B. V., « L'acte électronique en toute sécurité », *NVP*, mai/juin 2004 ; B. de Valicourt, « Coup d'envoi pour l'acte à distance », *NVP*, septembre/octobre 2004.

<sup>338</sup> 111<sup>e</sup> Congrès des notaires de France, *La sécurité juridique, un défi authentique*, Strasbourg, 2015, p. 200, n° 1443.



**131. Le décret du 10 août 2005 a confié au CSN la réalisation et la responsabilité d'une conservation centralisée au niveau national de l'ensemble des actes notariés dématérialisés<sup>339</sup>. La délégation de l'archivage de l'AAE au CSN n'était pas théoriquement une nécessité, chaque notaire pouvant décider de l'archivage de ses minutes au sein de son office<sup>340</sup>. Cependant, le coût d'un archivage sécurisé destiné à conserver sur des décennies l'AAE ne permettait pas d'envisager cette solution individuelle. Il était, par ailleurs, inenvisageable « qu'apparaissent des centaines de minutiers électroniques fondés sur des technologies différentes et maintenu par des prestataires extérieurs »<sup>341</sup>. La profession souhaitait de toute évidence, tout comme la Chancellerie, **conserver le contrôle de l'archivage des actes notariés, pour préserver l'indépendance du notariat dans l'exercice d'une de ses missions essentielles**. C'est pourquoi la centralisation de l'archivage a été la solution adoptée. Est ainsi né le projet de **minutier central électronique du notariat (MICEN)**.**

**132.** Le MICEN est placé sous la responsabilité du CSN, qui se trouve chargé de veiller à l'intégrité et à la pérennité des AAE, en faisant migrer les actes notariés sur de nouveaux supports au fur et à mesure des évolutions technologiques. **Le CSN est devenu le maître d'œuvre de la conservation des AAE**, mission déléguée par ses soins à l'ADSN<sup>342</sup>, maître d'ouvrage délégué<sup>343</sup>.

**La contrainte technique de l'archivage ne relève donc plus de chaque notaire mais est placée sous l'autorité du CSN. Les minutes des AAE ne sont pas conservées dans les offices des notaires mais leur conservation est désormais centralisée. Ce faisant, bien qu'ayant un accès exclusif à leurs minutes<sup>344</sup>, les notaires se trouvent placés, là encore, pour l'exercice de leur mission régaliennne, dans la dépendance du CSN.**

**133.** Le 1<sup>er</sup> septembre 2004, un comité de pilotage et un groupe de travail ont été constitués pour travailler sur la mise en œuvre de la création du MICEN. Un appel d'offre a été lancé pour la réalisation de l'ingénierie. La société retenue devait **garantir l'intangibilité du MICEN pendant plus de 100 ans**, permettre l'accès aux minutes par le notaire sans altération de leur contenu, tout autant que sécuriser l'ensemble en garantissant **l'inviolabilité, la confidentialité**

---

<sup>339</sup> Article 28 du décret n° 71-941 du 26 novembre 1971 *relatif aux actes établis par les notaires*, issu du décret n° 2005-973 du 10 août 2005 : « Le minutier central est établi et contrôlé par le Conseil supérieur du notariat sans préjudice de l'application de l'article 2 du décret n° 79-1037 du 3 décembre 1979 relatif à la compétence des services d'archives publiques et à la coopération entre les administrations pour la collecte, la conservation et la communication des archives publiques ».

<sup>340</sup> B. V., « L'acte électronique en toute sécurité », *NVP*, mai/juin 2004.

<sup>341</sup> 111<sup>e</sup> Congrès des notaires de France, *La sécurité juridique, un défi authentique*, Strasbourg, 2015, p. 200, n°1443.

<sup>342</sup> F. Ganivet, « La dynamique ADSN se confirme », *NVP*, septembre/octobre 2010.

<sup>343</sup> 111<sup>e</sup> Congrès des notaires de France, *La sécurité juridique, un défi authentique*, Strasbourg, 2015, p. 200, n° 1443.

<sup>344</sup> Art. 28 du décret n° 71-941 du 26 novembre 1971 *relatif aux actes établis par les notaires*, tel que modifié par le décret n° 2005-973 du 10 août 2005.

**et le contrôle des droits d'accès aux actes du système**<sup>345</sup>. Le 15 décembre 2004, démarrait la construction du bâtiment destiné à recevoir le MICEN à Venelles, qui accueillait déjà le FCDDV<sup>346</sup>. Le site de Venelles est alors devenu une véritable « forteresse notariale sous haute surveillance »<sup>347</sup>. Le 13 octobre 2006, le bâtiment est inauguré<sup>348</sup> et le MICEN a été lui-même inauguré deux ans plus tard. **Le 28 octobre 2008, le premier acte sur support électronique est officiellement signé au CSN** en présence de Madame Rachida Dati, garde des Sceaux, et **déposé au MICEN**<sup>349</sup>.

La construction du MICEN vient ainsi parachever **l'œuvre centralisatrice du CSN et asseoir son autorité sur les notaires dans le monde numérique.**

**134. Les infrastructures techniques de la profession ont été conçues dans l'esprit de préserver l'indépendance de la profession**, ce qui convenait à la quasi-unanimité des notaires interrogés en 2012, lors des travaux de l'Assemblée de liaison portant sur l'informatisation et la dématérialisation, qui étaient favorables ou plutôt favorables « au maintien d'un système unique et centralisé pour l'ensemble des usages du réseau informatique notarial ». C'est donc **avec l'assentiment global des premiers intéressés que la construction de l'indépendance de la profession a primé sur l'autonomie de chaque notaire pris isolément**. S'agissant d'autres outils, et notamment du logiciel métier, des rapports de pouvoir bien différents se révèlent : faute d'outil produit par la profession elle-même, c'est par la voie du contrôle de ceux produits par d'autres que le CSN a procédé, concédant de la sorte un « fief numérique » aux SSII.

## ***2/ Le « fief numérique » des SSII***

**135.** La question des relations entretenues par le notariat avec les sociétés de service et d'ingénierie informatique (SSII) est un « vaste sujet plein de fantasmes et d'utopies »<sup>350</sup>. Le **CSN, soucieux de préserver l'indépendance de la profession à l'égard des prestataires informatiques**, a tenté, dès la fin des années 1960, de maîtriser le développement informatique du notariat<sup>351</sup>. Ainsi est né le Centre national d'informatique (CNI) qui a livré **la bataille de**

---

<sup>345</sup> « Le minutier central bientôt en fonction », *NVP*, mars/avril 2005.

<sup>346</sup> B. Bénichou, « Coup d'envoi pour l'acte authentique », *NVP*, septembre/octobre 2008.

<sup>347</sup> 111<sup>e</sup> Congrès des notaires de France, *La sécurité juridique, un défi authentique*, Strasbourg, 2015, p. 200, n° 1443.

<sup>348</sup> B. Bénichou, « Coup d'envoi pour l'acte authentique », *NVP*, septembre/octobre 2008.

<sup>349</sup> D. Ponce, « L'efficacité de l'acte authentique électronique », *JCPN*, 2012, n°23, 1251.

<sup>350</sup> Assemblée de liaison des notaires de France, 63<sup>ème</sup> session, *Informatisation et dématérialisation : les enjeux pour la profession notariale*, décembre 2012, p. 70 : « Faut-il une SSII de la profession ? Des notaires s'y sont essayés, avec succès au début, mais la difficulté évidente de tenir le rythme des évolutions techniques et de cumuler ce rôle avec celui de chef d'entreprise notariale au service des clients finit par laisser la main au prestataire informatique. Alors que faire ? »

<sup>351</sup> Il en a été de même du côté de l'État qui a lancé le « Plan Calcul » en 1966 pour assurer l'indépendance de l'informatique français.

**l'indépendance de l'informatique comptable**, mais l'a perdue en 1998 au profit des SSII qui se sont emparées du marché des logiciels de comptabilité notariale (a/). Dans le cadre de la dématérialisation des activités régaliennes des notaires<sup>352</sup>, les SSII fournissant aux offices les logiciels de comptabilité et de rédaction d'actes sont devenues des partenaires incontournables de la profession, mais sous le contrôle du CSN, puisque leurs systèmes informatiques doivent être agréés par celui-ci chaque fois que sont en cause la réception des actes authentiques électroniques, leur télétransmission aux services de la publicité foncière et leur archivage au MICEN : **s'agissant de la dématérialisation des activités régaliennes, les SSII sont sous contrôle** (b/).

### **a/ L'informatique comptable : la bataille perdue de l'indépendance**

**136.** Le notariat s'est investi dans la maîtrise de l'informatisation de la comptabilité des offices au moment où sont apparues les SSII. Cette première « ère des pionniers » (1961-1977)<sup>353</sup>, qui a marqué **l'apparition des SSII**, en a vu naître deux, aujourd'hui encore partenaires des notaires : en 1970, la société **Fiducial** a été créée par un expert-comptable et commissaire aux comptes ; en 1972, a vu le jour la société **Fichorga**, spécialisée dans la comptabilité notariale et les petites et moyennes entreprises. La société **Genapi** est, quant à elle, créée plus tardivement, en 1988.

À l'époque des pionniers de l'informatique, une loi a autorisé les notaires à exercer collectivement leur profession au sein d'une société civile professionnelle (SCP)<sup>354</sup>. Cette nouveauté ouvrait le champ au développement de l'informatisation des comptabilités, car **l'exercice en société devait nécessairement conduire à une modernisation des procédés comptables**<sup>355</sup>.

**137.** D'un vœu formulé par le 66<sup>e</sup> Congrès des notaires portant sur « Le notaire et le traitement de l'information » est né en 1969 le **Centre notarial d'informatique (CNI)**, qui a donné une impulsion majeure au développement de l'informatisation des comptabilités, dont la mise en œuvre a été très rapide<sup>356</sup>. Si bien que treize ans après, lors du 78<sup>e</sup> Congrès des notaires de France en 1982 portant sur « L'informatique au service du droit et des libertés », il a été constaté que la comptabilité des offices était bien informatisée<sup>357</sup>.

---

<sup>352</sup> V. *supra* les transformations du service public notarial, particulièrement celles relatives à l'acte authentique (n° 21-24) et à la publicité foncière (n° 46-63).

<sup>353</sup> C. Bret, « L'histoire des 40 premières années des SSII en France à travers leurs hommes et leurs activités », *Entreprises et histoire*, 2005/3, n°40, p. 9.

<sup>354</sup> Loi n° 66-879 du 29 novembre 1966 *relative aux sociétés civiles professionnelles*.

<sup>355</sup> 78<sup>e</sup> Congrès des notaires de France, *L'informatique au service du droit et des libertés*, Bordeaux, 1982, p. 31.

<sup>356</sup> Sur le CNI et l'informatisation de la comptabilité notariale, v. 78<sup>e</sup> Congrès des notaires de France, *ibid.*, p. 31.

<sup>357</sup> 78<sup>e</sup> Congrès des notaires de France, *ibid.*, p. 32-33.

**138.** Pourtant, dans les années 1990, le CNI est sur le déclin. Sa **fermeture en mai 1998**, alors qu'il avait été en situation de monopole, marque **la perte de la bataille pour la maîtrise par la profession des logiciels de comptabilité**, défaite qui peut être imputée à l'absence de compréhension par l'institution de l'évolution en cours et des besoins des notaires<sup>358</sup>.

Après la disparition du CNI, la greffe des SSII sur le notariat n'a fait que s'accroître, sous l'impulsion des grands chantiers de la dématérialisation de l'acte authentique et de la télépublication.

### **b/ La dématérialisation des activités régaliennes : des SSII sous contrôle**

**139.** S'agissant du logiciel de rédactions d'actes, les relations entre la profession et les acteurs privés se sont déclinées, successivement ou parallèlement, selon trois modèles : le modèle de la **synergie** ( $\alpha$ ), celui du **contrôle** ( $\beta$ ) et celui de la **concurrence** ( $\gamma$ ). Le deuxième prédomine désormais nettement.

#### *a/ Le modèle de la synergie*

**140.** Dans le monde numérique au sein duquel le service public notarial devait être déployé, **les SSII fournissant les logiciels de rédaction d'actes (LRA) sont devenues des partenaires incontournables des grands chantiers numériques menés par la profession**<sup>359</sup>. La raison en est que la mise en place de l'écosystème numérique notarial nécessitait d'adapter les LRA au déploiement de l'acte authentique électronique (AAE) et à la dématérialisation de la publicité foncière. Le CSN a donc associé dès l'origine les SSII à ses travaux, qui nécessitaient de **discuter avec elles de l'architecture de l'AAE et du projet Télé@ctes**<sup>360</sup>. La mise en place de la norme XML avec la DGI<sup>361</sup> demandait notamment « un gros effort de suivi de la part des SSII », car le texte de l'acte notarié transmis à la DGI devait être « transformé au format XML pour que l'agent des impôts de la conservation des hypothèques n'ait plus qu'à contrôler les informations et les valider pour intégration dans le système FIDJI. Les SSII ont donc mis au point des logiciels de rédaction d'acte et de comptabilité permettant cette transformation de données »<sup>362</sup>.

Ainsi, dès le début des années 2000, le CSN et l'ADSN organisaient des réunions trimestrielles avec les SSII, afin d'accorder « les violons des SSII et du notariat en matière de développement informatique de la profession »<sup>363</sup>. Ces réunions, où étaient examinés les problèmes rencontrés par les notaires auprès des SSII et les grands projets du CSN pour l'avenir, réunissaient une

---

<sup>358</sup> J-F. Humbert et N. Tissot, « Une stratégie pour réussir la transition digitale du notariat », *NVP*, juillet-août 2017, p. 20.

<sup>359</sup> D. de V., « Notariat-SSII. Des synergies à cultiver », *NVP*, septembre/octobre 2002.

<sup>360</sup> « SSII et Télé@ctes : un solide partenariat », *NVP*, mars/avril 2008.

<sup>361</sup> V. *supra* n° 126.

<sup>362</sup> O. Boudeville, « Publicité foncière – Télé@ctes », *JurisClasseur Enregistrement Traité*, 2012, n°12.

<sup>363</sup> D. de V., « Notariat-SSII. Des synergies à cultiver », *NVP*, septembre/octobre 2002.

quinzaine d'informaticiens d'une dizaine de SSII, des représentants de l'ADSN et du CSN. Les SSII exposaient les difficultés rencontrées par leurs informaticiens dans les offices dont ils assuraient la maintenance informatique. Ces réunions étaient complétées par des réunions mensuelles au CSN ou dans les locaux de l'ADSN. Les SSII ont ainsi travaillé à l'adaptation des logiciels comptables et de rédaction d'actes « aux normes définies par la profession et les pouvoirs publics, pour y **intégrer les fonctionnalités permettant l'utilisation de la signature électronique et la transmission dématérialisée des données et des paiements** »<sup>364</sup>. Les logiciels de rédaction d'actes ont été adaptés pour intégrer la fonction de virement électronique à la CDC (EDI-CDC virement)<sup>365</sup> qui permettait la mise en place de la dématérialisation des échanges avec les conservations des hypothèques *via* Télé@ctes<sup>366</sup>. Les SSII ont également été **associées à la construction du MICEN** auquel les AAE devaient être transmis<sup>367</sup>.

Le CSN et l'ADSN ne pouvant donc se passer d'experts informatiques, **la construction de l'AAE et de la publicité foncière en ligne est le fruit d'un partenariat noué par le notariat et les SSII** qui ont travaillé à fournir des logiciels intégrant toutes les fonctionnalités nécessaires pour dématérialiser les actes et les télétransmettre à la DGFIP et au MICEN<sup>368</sup>.

**141.** A la même période, c'est-à-dire au début des années 2000, les SSII ont également été **impliquées dans l'alimentation automatique des bases de données immobilières BIEN et PERVAL**<sup>369</sup>. En effet, en 2002, un projet d'alimentation automatique de ces bases de données est envisagé grâce à une adaptation des logiciels des offices. Les bases étaient jusqu'alors alimentées à la main et les données transmises à PERVAL étaient ensuite saisies sur un logiciel informatique. La « Télépervalisation » qu'il s'agissait de mettre en place permettait de simplifier la tâche des offices pour alimenter les bases de données immobilières<sup>370</sup>. Les offices ont pu utiliser cette fonctionnalité à partir de 2007 grâce aux outils mis au point par les SSII (le transfert des données immobilières nécessitant d'emprunter la plateforme PLANETE, les outils d'accès ont été intégrés dans le LRA utilisé par l'office)<sup>371</sup>.

**142.** Il ressort de tout ce qui précède **une véritable synergie entre les instances du notariat et les SSII**<sup>372</sup>, qui ont mis leurs compétences au service du développement numérique de la profession. Ce premier modèle de relations a été remplacé par un deuxième au milieu des années 2000.

---

<sup>364</sup> B. Reynis, « Les enjeux des TIC », *JCP N*, 2005, 1231.

<sup>365</sup> « La plate-forme d'échange électronique du notariat », *NVP*, mars/avril 2005.

<sup>366</sup> V. *supra* n° 128.

<sup>367</sup> B. Voisin, « Le décret entre en application au 1<sup>er</sup> février 2006 », *NVP*, septembre/octobre 2005.

<sup>368</sup> D. Ponce, « L'efficacité de l'acte authentique électronique », *JCP N*, 2012, Etude 1251, n° 6.

<sup>369</sup> Sur la collecte et la diffusion des données immobilières, v. *supra* n° 82-95.

<sup>370</sup> F. Ganivet, « Les enjeux de la télétransmission », *NVP*, juillet/août 2010.

<sup>371</sup> « Les bases Bien et Perval en ligne pour 2005 », *NVP*, janvier/février 2005.

<sup>372</sup> D. de V., « Notariat-SSII. Des synergies à cultiver », *NVP*, septembre/octobre 2002.

## *β/ Le modèle du contrôle*

**143.** Les rapports de pouvoir ont été modifiés à la suite du **décret du 10 août 2005** relatif aux actes authentiques électroniques, qui a **conféré au CSN un pouvoir d'agrément des systèmes de traitement et de transmission de l'information** utilisés par les notaires. Son article 16 dispose que : « Le notaire qui établit un acte sur support électronique utilise un système de traitement et de transmission de l'information agréé par le Conseil supérieur du notariat et garantissant l'intégrité et la confidentialité du contenu de l'acte ». Le CSN s'est ainsi vu confier par le gouvernement, sur les souhaits formulés par la Chancellerie et la DGFIP<sup>373</sup>, le **pouvoir d'agréer les systèmes informatiques nécessaires dans l'établissement des AAE, ainsi que la mise en place de Télé@ctes et encore l'envoi des actes au MICEN.**

**144.** Des **cahiers des charges** ont été établis. Parce que sont concernées les activités régaliennes des notaires, directement liées à plusieurs services de l'État, en particulier la DGFIP, les exigences techniques y sont draconiennes. Le respect de ces cahiers des charges a entraîné **la fin des solutions propriétaires** que les études « avaient elles-mêmes mises au point et qu'elles mettaient à jour de manière autonome et personnalisée », car « les procédures d'homologation et de labellisation sont telles, qu'elles ne peuvent être supportées que par des structures dédiées à ce type de travail »<sup>374</sup>. Depuis, **seules les SSII sont aptes à répondre aux exigences des cahiers des charges** établies par la profession avec ses partenaires et à obtenir l'agrément par le CSN de leurs logiciels.

**145.** **L'instauration d'une politique d'agrément a permis au CSN d'asseoir son autorité sur les SSII** fournissant aux offices les systèmes d'information soumis audit agrément. Lors de la construction de l'écosystème numérique notarial auxquelles elles ont amplement participé, **le CSN, à la manière d'un « seigneur », a concédé aux SSII un véritable « fief », l'agrément tenant lieu de procédure de vassalisation.**

**Les SSII, qui exploitent le fief numérique, ont rendu des services à la profession.** Outre l'accompagnement dans la construction de l'écosystème numérique notarial devant accueillir les différentes activités constitutives du service public notarial, les SSII ont été impliquées par la profession dans la formation des comptables et formalistes à l'utilisation des logiciels de comptabilité et de rédaction d'actes<sup>375</sup>. Elles ont également été associées au processus d'assistance gratuite fournie aux offices<sup>376</sup>. De plus, la vérification de la conformité des systèmes d'information des offices aux nouvelles exigences techniques a été confiée aux SSII à qui la profession a fourni un cadre technique de référence<sup>377</sup>. Les SSII sont ainsi devenues, en

---

<sup>373</sup> B. Reynis, « Les enjeux des TIC », *JCP N*, 2005, 1231.

<sup>374</sup> « Publicité foncière – Télé@ctes », fasc. 390, *JurisClasseur Entreprise notariale*, 2013, n°16.

<sup>375</sup> « SSII et Télé@ctes : un solide partenariat », *NVP*, mars/avril 2008.

<sup>376</sup> « Accompagner le déploiement numérique. Le CSN s'engage à aider les offices », *NVP*, mars/avril 2005.

<sup>377</sup> B. Reynis, « Les enjeux des TIC », *JCP N*, 2005, 1231.

quelque sorte, **les vassales du CSN, sous l'autorité de l'État**, lui-même très intéressé par leur participation à la dématérialisation de l'acte authentique, à la télépublication des actes notariés et encore à la diffusion des données immobilières, qui sont autant de manifestations de la puissance publique dans le monde numérique.

**146.** Par ailleurs, l'exigence réglementaire d'agrément des systèmes d'information a conduit à **la disparition de nombreuses SSII**. Avant que le décret du 10 août 2005 n'impose cet agrément, le marché des SSII était diversifié, puisqu'elles étaient une quinzaine à proposer leurs services aux offices. Certains notaires, libres de solliciter la SSII de leur choix, regrettaient d'ailleurs la multiplicité des SSII, car ils étaient perdus face à la pluralité des offres, et souhaitaient, non une solution unique, mais **une concentration du marché**<sup>378</sup>. La mise en œuvre des grands chantiers numériques intéressant le service public notarial a changé la donne. « À la suite de la mise en conformité obligée des systèmes avec la DGFIP suite au passage à Télé@ctes, et au développement des technologies comme l'acte authentique sur support électronique, beaucoup d'acteurs ont disparu faute de moyens permettant d'y arriver »<sup>379</sup>. Ainsi, en avril 2008, étaient agréées pour les dépôts d'actes et les logiciels de comptabilité cinq SSII<sup>380</sup> et pour les réquisitions Télé@ctes les logiciels de rédaction d'actes de six SSII<sup>381</sup>, dont Mnémosyne, SSII « maison », créée pour développer la concurrence.

#### *γ/ Le modèle de la concurrence*

**147.** En 2003, le notariat a créé la société Mnémosyne dont les principaux objets étaient l'établissement de formulaires notariaux (modèles de clauses et d'actes faits par et pour des notaires), l'archivage électronique et l'intégration du réseau Réal dans la vie quotidienne des offices<sup>382</sup>, le tout confié à des partenaires proches de la famille notariale<sup>383</sup>. Le capital de Mnémosyne était détenu par l'ADSN à hauteur de 51% et les 49% restants étaient répartis entre l'Union notariale financière et la société de courtage de la profession, LSN. Alors que la dématérialisation des actes notariés et de la publicité foncière était en cours, **l'ambition poursuivie était que cette SSII créée et contrôlée par la profession devienne le fournisseur de référence des logiciels de rédaction d'actes, afin d'assurer l'indépendance des notaires à l'égard des SSII**. La création de Mnémosyne répondait notamment à l'attente de nombreux

---

<sup>378</sup> D. de V., « Notariat-SSII. Des synergies à cultiver », *NVP*, septembre/octobre 2002.

<sup>379</sup> V. Clément, « Les offices au seuil d'une mutation majeure », *L'AGEFI Actifs*, septembre 2017, n° 35.

<sup>380</sup> Fiducial Informatique, Fichorga, Genapi, Groupe PMS (Sonate) et LexisNexis Infolib (« Télé@ctes, l'e-administration en marche », *Le village des notaires*, 24 avril 2008 : <http://www.village-notaires.com/Tele-ctes-l-e-administration-en>).

<sup>381</sup> Fiducial Informatique, Fichorga, Genapi, Groupe PMS, Mnémosyne et LexisNexis Infolib.

<sup>382</sup> Sur cette société, v. *Notariat2000*, 10 janvier 2005, <https://www.notariat2000.com/archives/mnemosyne-suite> ; H. Cormier, « Répondre aux attentes des notaires », *NVP*, mars/avril 2004.

<sup>383</sup> V. Ayala, « Entretien avec Laurent Dejoie, Pdt du CSN. Mnémosyne, une « vraie » bonne idée », *Notariat2000*, 21 septembre 2006, <https://www.notariat2000.com/archives/entretien-avec-laurent-dejoie-pdt-du-csn-mnemosyne-une-vraie-bonne-idee>.

notaires qui souhaitaient l'élaboration d'un formulaire notarial correspondant parfaitement à leurs besoins<sup>384</sup>.

L'intention affichée n'était pas de faire de Mnémosyne un acteur monopolistique de la profession, mais **un concurrent des SSII** déjà solidement implantées dans la profession. Ainsi, le premier vice-président du CSN soulignait en 2004 que les notaires pourraient « tout à fait choisir de faire appel aux prestations de Mnémosyne ou de les concilier avec celles de leur SSII. (...) A côté de Real.not qui conçoit et développe les outils collectifs du notariat, Mnémosyne constituera pour les notaires, à côté ou avec les SSII existantes, un outil d'intégration de ces outils collectifs dans chaque office »<sup>385</sup>. La stratégie retenue par le CSN était ainsi « d'entretenir la concurrence pour stimuler la créativité en développant une SSII de la profession »<sup>386</sup>.

**148.** À la suite de la création de Mnémosyne, **les relations avec les SSII se sont tendues**. En atteste la réaction de Genapi lors de la liquidation de la société survenue six ans plus tard : « C'est un énorme gâchis qui va laisser des traces, y compris sur les relations qu'entretiennent les SSII avec le notariat. Que serait devenu Télé@ctes si les notaires n'avaient eu d'autres choix que Mnémosyne (et le monopole des dépôts par conséquent) ? »<sup>387</sup>.

En effet, Mnémosyne a été mise en **liquidation** en 2009<sup>388</sup>. Une Assemblée de liaison<sup>389</sup> a pu l'expliquer de la sorte : « ce qui fonctionne est le fait pour le CSN de définir une norme pour agréer les logiciels en tant qu'ils doivent être compatibles avec les incontournables de la profession que sont Télé@ctes, l'acte dématérialisé, la comptabilité notariale et les règles régissant la profession. Ce qui ne fonctionne pas est le fait pour le CSN de vouloir créer sa propre SSII (échec retentissant du cas Mnémosyne qui illustre peut-être un défaut de définition claire de ce que l'on devait en attendre). (...) Soit la SSII du CSN est effectivement la meilleure du marché, et la concurrence risque de disparaître, soit elle ne l'est pas, et le notariat va engloutir des sommes colossales comme cela a déjà été le cas... ».

**149.** Bien que le contrôle d'une SSII par la profession ait été un échec, **les velléités d'indépendance de la profession sont restées vivaces**. Ainsi, en 2010, la SSII PMS est devenue une filiale de l'ADSN (actionnaire actif sans être majoritaire<sup>390</sup>). Il ne restait alors plus

---

<sup>384</sup> H. Cormier, « Répondre aux attentes des notaires », *NVP*, mars/avril 2004.

<sup>385</sup> H. Cormier, *ibid.*

<sup>386</sup> Assemblée de liaison des notaires de France, session 2012, *Informatisation et dématérialisation : les enjeux pour la profession notariale*, p. 72.

<sup>387</sup> Réaction de Genapi sur le site notariat2000, 14 décembre 2009 : <https://www.notariat2000.com/archives/mnemosyne>.

<sup>388</sup> J. Armand, « L'éditeur de logiciels notariés Mnémosyne en liquidation », *Channel news, Actu des sociétés*, 9 octobre 2009 : <https://www.channelnews.fr/lediteur-de-logiciels-notaries-mnemosyne-en-liquidation-4577> ; V. de Senneville, « Les mauvaises affaires du notariat », *Les Echos*, 10 septembre 2009 : <https://www.lesechos.fr/2009/09/les-mauvaises-affaires-du-notariat-463427>.

<sup>389</sup> Assemblée de liaison des notaires de France, session 2012, *Informatisation et dématérialisation : les enjeux pour la profession notariale*, p. 71.

<sup>390</sup> F. Ganivet, « La dynamique ADSN se confirme », *NVP*, septembre/octobre 2010.



que quatre SSII et le projet de l'ADSN était de prendre des participations dans celles qui le souhaiteraient<sup>391</sup>. La profession entendait « pouvoir assurer la pérennité du service rendu aux notaires dans un domaine concurrentiel (...) assurer une meilleure coopération avec les dirigeants (des SSII) pour qu'ils puissent prendre en considération les souhaits de leurs clients notaires et de la profession dans son ensemble »<sup>392</sup>.

**Les notaires, eux aussi, sont restés attachés à l'idée que la profession ait la maîtrise d'une SSII.** En témoignent les travaux de l'Assemblée de liaison de 2012 selon lesquels 75% des notaires interrogés y étaient favorables ; parmi les 25% qui s'opposaient à cette idée, près de 79% souhaitaient, tout de même, la création d'une bible d'actes qui serait mise à la disposition des SSII<sup>393</sup>. **La profession ne s'est depuis lors pas engagée dans un nouveau projet de création ou de prise de contrôle d'une SSII.**

**150. La construction de l'écosystème numérique notarial pendant la première décennie du XXI<sup>e</sup> siècle,** à l'occasion de la dématérialisation des activités de service public afférentes aux actes notariés, à la publicité foncière et aux données immobilières, a renforcé le pouvoir politique du CSN qui, dans cet écosystème, s'apparente à un « seigneur ». La mutation technologique de la profession ne pouvant pas reposer uniquement sur les acteurs traditionnels du notariat, mais impliquant de recourir aux compétences techniques d'acteurs privés, un « fief numérique » a été concédé aux SSII. Le lien de vassalité noué avec celles-ci se matérialise par un pouvoir d'agrément du CSN à l'égard des systèmes d'information qu'elles développent. Le pouvoir des SSII s'exprime quant à lui par leur association à toutes les étapes de la transformation numérique des activités régaliennes du notariat. Au fur et à mesure de la construction de l'écosystème numérique notarial, ce pouvoir s'est concentré entre les mains de quelques SSII, dont l'une a même acquis une position quasi-hégémonique dans certains secteurs géographiques, notamment sur le marché du notariat d'Île-de-France<sup>394</sup>, et surtout dont aucune n'est plus contrôlée par la profession. L'exigence réglementaire d'agrément, en limitant drastiquement le nombre d'acteurs économiques, a aussi, paradoxalement, renforcé le pouvoir des SSII : en conséquence de la concentration du marché, l'autorité du CSN sur les SSII s'est trouvée amoindrie et le pouvoir de fait des SSII corrélativement renforcé, notamment celui de la SSII qui domine le marché.

---

<sup>391</sup> F. Ganivet, *ibid.*

<sup>392</sup> F. Ganivet, *ibid.*

<sup>393</sup> Assemblée de liaison des notaires de France, session 2012, *Informatisation et dématérialisation : les enjeux pour la profession notariale*, p. 69.

<sup>394</sup> D'abord, Fiducial a racheté Infolib et Mnémosyne a racheté PMS, v. P. Duny, « Mnémosyne, sa muse... », *Notariat2000*, 9 septembre 2009, <https://www.notariat2000.com/archives/mnemosyne-sa-muse>. À la suite de la liquidation de Mnémosyne, fin 2009, il ne restait plus que trois SSII sur le marché des logiciels métier destinés aux notaires : Genapi, Fiducial et Fichorga. En 2012, Genapi détenait 70% du marché, tandis que Fichorga et Fiducial détenaient chacune 15% des parts de marché (V. Clément, « Les offices au seuil d'une mutation majeure », *L'AGEFI Actifs*, septembre 2017, n° 35).

Ces relations de pouvoir sont mises à l'épreuve, dans les années 2010, par la montée en puissance de nouveaux prestataires de services, qui s'intermédièrent dans la relation qu'entretenaient les notaires avec leurs clients. Il en résulte une complexification des rapports de pouvoir entre le notariat et les différents acteurs privés du numérique et une intensification du caractère féodal de l'écosystème numérique notarial.

## **B/ L'intensification de la féodalisation de l'écosystème numérique notarial**

**151.** À partir du milieu des années 2010, le modèle économique de la *start-up* californienne Uber - contournement, grâce aux nouvelles technologies numériques, des secteurs classiques de l'économie par la création de nouveaux intermédiaires - a suscité un mouvement général d'inquiétude auprès de l'ensemble des professionnels. Ainsi, Maurice Lévy, président du directoire de Publicis, déclarait au *Financial Times* en 2014 : « Tout le monde commence à **craindre de se faire uberiser**. C'est l'idée qu'on se réveille soudainement en découvrant que son activité historique a disparu »<sup>395</sup>. Le notariat, comme les autres professions, et notamment celles du droit, n'a pas été épargné par la vague d'angoisse (d'être réduit à « peau de chagrin »<sup>396</sup>) et de transformations provoquée par l'apparition et le rapide essor de **nouveaux acteurs privés du numérique qui s'intermédièrent entre les professionnels et leurs clients**, en l'occurrence **les start-up de la legal tech** qui proposent des services en ligne directement accessibles aux citoyens. L'entrée de ces nouveaux acteurs dans l'écosystème du notariat a fait naître de nouveaux rapports de pouvoir. En effet, **la profession a concédé un « fief numérique » aux start-up de la relation client (1/)**. L'ancienne alliance avec les SSII fournissant les logiciels de comptabilité et de rédaction d'actes s'en est trouvée perturbée, sans toutefois que leur puissance dans le « cœur du métier » notarial n'en soit affaiblie. Bien au contraire, depuis les années 2010, **la dépendance numérique du notariat dans ses activités régaliennes portant sur les actes authentiques a tendance à s'accroître** et concerner non seulement les relations avec les SSII fournissant les logiciels, mais aussi les prestataires de services numériques qui interviennent lors de la réception entièrement à distance des actes notariés (2/).

### **1/ La concession d'un « fief numérique » aux start-up sur la relation client**

**152.** Les *start-up* de la *legal tech* surfent sur la vague de la « *start-up* nation »<sup>397</sup> pour conquérir de nouveaux marchés dans les secteurs juridiques et judiciaires. En matière notariale,

---

<sup>395</sup> Propos rapportés dans *La Tribune*, 17 décembre 2014, par D. Cuny, <https://www.latribune.fr/techno-medias/20141217tribd1e82ceae/tout-le-monde-a-peur-de-se-faire-uberiser-maurice-levy.html>

<sup>396</sup> Le Conseil d'État a souligné la perspective d'un « État-service peau de chagrin » (*Puissance publique et plateformes numériques : accompagner l'« ubérisation »*, La documentation française, coll. Les rapports du Conseil d'État, 2017, p. 97).

<sup>397</sup> S. Mundubeltz-Gendron, « Emmanuel Macron : la France doit devenir en cinq la nation des start-up », *L'Usine digitale*, 10 mai 2017, <https://www.usine-digitale.fr/editorial/emmanuel-macron-la-france-doit-devenir-en-5-ans-la-nation-des-start-up.N537789>.

la cible principale de l'assaut a été le **front office**, c'est-à-dire la **relation client**, terrain sur lequel les SSII fournissant les logiciels de rédaction d'actes étaient peu implantées<sup>398</sup>. De fait, à partir du milieu des années 2010, des *start-up* ont développé, surtout dans le domaine des **promesses de vente immobilière**, des **plateformes** « pour permettre, lors de la constitution du dossier, à chacun, agent immobilier, notaire de l'acquéreur, notaire du vendeur, clients, de déposer des pièces et de voir progresser la constitution du dossier. Cela permet par exemple au client de savoir que son dossier n'est pas complet, et ensuite de générer automatiquement les actes les plus simples, au moins la trame de l'avant-contrat »<sup>399</sup>. De telles plateformes ont été développées notamment par *MyNotary* et *FoxNot*, *start-up* créées respectivement en 2016 et 2015 par des notaires<sup>400</sup>.

En réaction, le **notariat est lui-même entré en mode *start-up*** (a/). De plus, conformément à la logique féodale à l'œuvre dans l'écosystème numérique notarial, un nouveau « fief numérique » a été concédé par la profession. En atteste la **labellisation des *start-up* par le CSN, sous condition du respect de la charte éthique du numérique notarial** fixée par celui-ci (b/). Le pouvoir des nouveaux vassaux a toutefois été rapidement limité à la suite de la modification de l'environnement économique de la profession résultant de la loi Croissance. Effectivement, dans le contexte de pénurie des collaborateurs sur le marché de l'emploi, la digitalisation de la relation client proposée par les *start-up* a semblé moins prioritaire que la dématérialisation des outils métier assurée par les SSII, partenaires historiques de la profession, ce qui a conduit à un certain **repli de la *legal tech*** (c/).

#### a/ Le notariat en mode *start-up*

**153.** Au milieu des années 2010, en réaction au développement de la *legal tech* et de l'apparition de *start-up* dans le secteur notarial, la profession s'est elle-même mise en mode *start-up*<sup>401</sup>. Cette mutation est révélée par des **changements de gouvernance** (α/), par le développement de services proches de ceux des entreprises innovantes, en l'occurrence la **création d'une plateforme par le notariat** (β/), et encore par une **stratégie de soutien des *start-up*** (γ/).

---

<sup>398</sup> Sur la faible utilisation de leurs espaces d'échanges dématérialisés entre le notaire et ses clients, v. *infra* n° 292.

<sup>399</sup> J-F. Humbert et N. Tissot, « Une stratégie pour réussir la transition digitale du notariat », *NVP*, juillet/août 2017.

<sup>400</sup> Le capital de *FoxNot* a été ouvert à l'ensemble du notariat sur une plateforme de *crowdfunding* et « le minimum de souscription a été fixé assez bas pour permettre aux collaborateurs et aux notaires stagiaires de participer aussi à l'aventure » (v. 3 questions à Michaël Dadoit, « Foxnot ouvre au notariat la voie de la digitalisation », *JCP N*, 2016, n° 48, act. 1296). Par la suite, *FoxNot* a fait l'objet d'un financement par la Banque des Territoires (CDC). *MyNotary* a, quant à elle, reçu le soutien de CNP assurances, filiale de la CDC.

<sup>401</sup> Sur ces transformations, v. J-F. Humbert et N. Tissot, « Une stratégie pour réussir la transition digitale du notariat », *NVP*, juillet/août 2017.

## *a/ Changements de gouvernance*

**154.** En 2014, le CSN a créé l'**association PRATIC**<sup>402</sup>, dont l'objet était de développer des projets numériques pour le notariat, notamment ceux relatifs à l'identité numérique notariale. Indépendante du CSN et de l'ADSN, elle était en quelque sorte la *start-up* du notariat. En 2016, elle a été intégrée au CSN, lorsque celui-ci a créé **un poste de directeur du numérique et des systèmes d'information (DNSI)**.

Le DNSI a pour fonction de définir la stratégie numérique du notariat au plan national et de conseiller au quotidien la profession sur les actions à mener. Le DNSI du CSN fait le lien avec l'ADSN, puisqu'il en est le directeur général adjoint. À ce titre, il a pour fonction de mettre en œuvre les équipes du groupe ADSN et de ses filiales en matière de systèmes d'information. La mission du DNSI est donc à la fois de déterminer la stratégie de la profession et de coordonner sa mise en œuvre sur le terrain, particulièrement en veillant à l'absence de redondances et à la coordination entre les missions incombant respectivement au CSN et à l'ADSN – il s'agit de « rétablir une transversalité et d'éviter de travailler en silo »<sup>403</sup>.

**155.** L'ADSN, dans le même temps, a créé un département Recherche et Développement, afin de favoriser l'innovation au sein de la profession, particulièrement en faisant remonter au niveau central des expériences de terrain. Il s'agit de mettre en œuvre des *Minimum Valuable Project (MVP)* à partir des « irritants » identifiés sur le terrain ou d'expériences menées au niveau local par les notaires<sup>404</sup>. Les MVP traduisent une nouvelle méthode stratégique de la profession en ce que les projets ne sont pas définis par « le haut », en l'occurrence par le CSN ou l'ADSN, mais **d'abord expérimentés sur le terrain et repris au niveau national** si les expériences menées au plan local s'avèrent positives. Les MVP sont l'occasion d'expérimentations : le projet est lancé alors même qu'il n'est pas totalement abouti ; il est « enrichi rapidement par itération au fur et à mesure des retours »<sup>405</sup> ; il peut être abandonné s'il est constaté que l'innovation dont il est porteur ne présente pas une valeur d'usage suffisante pour les notaires. Cette **nouvelle orientation stratégique** est susceptible de réduire les coûts des innovations et de ne pas reproduire les erreurs passées liées au lancement à grands frais de projets d'envergure qui ont débouché sur des impasses, qu'il s'agisse du Centre national d'informatique<sup>406</sup> ou de Mnémosyne<sup>407</sup>.

---

<sup>402</sup> [https://www.journal-officiel.gouv.fr/associations/detail-annonce/associations\\_b/20140032/1153](https://www.journal-officiel.gouv.fr/associations/detail-annonce/associations_b/20140032/1153)

<sup>403</sup> Entretien avec N. Tissot, DNSI du CSN, réalisé par C. Dauchez, C. Delmas et M. Pichard le 5 juillet 2018.

<sup>404</sup> J-F. Humbert et N. Tissot (« Une stratégie pour réussir la transition digitale du notariat », *NVP*, juillet/août 2017) exposent cette méthode et précisent qu'elle se trouve confortée par des clubs d'utilisateurs, qui avaient fonctionné dans les années 1970/1980, et qui se trouvent relancés vers 2016.

<sup>405</sup> J-F. Humbert et N. Tissot, *ibid.*

<sup>406</sup> V. *supra* n° 136-138.

<sup>407</sup> V. *supra* n° 147-148.

## *β/ Création d'une plateforme par le notariat*

**156.** En 2017, le notariat a développé **un outil d'accès grand public et gratuit à tous les services de la profession**, la plateforme **Notaviz**, qui offre un premier niveau de réponse aux questions pratiques que se posent les internautes : « en fonction des thématiques, on trouve : des questionnaires interactifs, les questions à se poser avant de passer à l'acte, des vidéos... mais aussi des simulateurs (plus-values, frais immobiliers, prêt à taux zéro) et des services tels que BailMyself pour rédiger un bail sous seing privé en ligne et Mon notaire - Ma succession pour déterminer qui sont ses héritiers et anticiper ses droits de succession »<sup>408</sup>. D'autres évolutions étaient annoncées, tel qu'un volet client, accessible avec un identifiant et un mot de passe permettant d'accéder en ligne au dossier et au compte financier<sup>409</sup>, ou encore le module « Notadirecte » qui permettrait aux notaires de répondre en ligne aux questions des internautes<sup>410</sup>.

## *γ/ Stratégie de soutien des start-up*

**157.** Face à la montée en puissance de la *legal tech*, la peur d'un remplacement des notaires par les outils proposés par les *start-up* s'est assez rapidement estompée pour laisser place à une stratégie d'ouverture et même de soutien vis-à-vis de ces nouveaux acteurs privés du numérique<sup>411</sup>. Ainsi, en 2017, une politique de faveur vis-à-vis de certaines *start-up* a été clairement affichée par le président du CSN et le DNSI de l'époque<sup>412</sup>, qui ont dévoilé « une stratégie pour réussir la transition digitale du notariat » et évoqué à cet égard la mise en place d'un **incubateur de start-up**, ainsi que d'un **fonds d'investissement** permettant aux notaires d'investir dans des projets innovants<sup>413</sup>. Ont été soulignés les projets intéressant le *front office* de l'activité notariale, l'objectif affiché étant qu'à l'horizon 2020 « **le notaire soit complètement interconnecté avec son client par de nouveaux outils** » ; il s'agissait de « **mettre le client au centre** »<sup>414</sup>. Dans cette perspective, ils ont affirmé qu'« on a plus d'agilité en s'adressant à des tiers », en l'occurrence des *start-up*.

---

<sup>408</sup> Communiqué de presse du CSN, 22 mars 2017, « Les notaires de France lancent Notaviz », [https://www.notaires.fr/sites/default/files/CP\\_NOTAVIZ\\_0.pdf](https://www.notaires.fr/sites/default/files/CP_NOTAVIZ_0.pdf).

<sup>409</sup> S. Juillet et D. Froger, « Des applications pour un e-notariat », *JCP N*, 2017, n° 35, 1252, n° 33 : « Cette plateforme comportera aussi un volet client, accessible avec un identifiant et un mot de passe permettant d'accéder en ligne au dossier et au compte financier. Ainsi, le client peut stocker des données, archiver un acte de vente immobilière ou encore un acte de mariage et le retrouver extrêmement facilement. Avec la garantie, très importante, de la non-exploitation des données personnelles ».

<sup>410</sup> « Loi Macron, digital : le plan d'attaque des notaires », *L'Agefi Actifs*, n° 42, octobre 2016, 1409133.

<sup>411</sup> Sur cette évolution, v. L. Ginesta, « La Legaltech, l'océan bleu offert aux notaires », *JCP N*, 2019, n°27, Dossier 1002.

<sup>412</sup> J-F. Humbert et N. Tissot, « Une stratégie pour réussir la transition digitale du notariat », *NVP*, juillet/août 2017.

<sup>413</sup> Notons qu'une semblable stratégie a été mise en œuvre par la Chambre interdépartementale des notaires de Paris (CINP), qui a notamment créé en 2018 un fonds d'innovation (v. S. Adler et J. Binard, « Fonds d'innovation : les premières expérimentations sont lancées », *SNH* 26 septembre 2019, p. 20).

<sup>414</sup> J-F. Humbert et N. Tissot, préc., qui, pour illustrer cet objectif phare, évoquent non seulement les plateformes développées par des *start-up*, qui permettent aux clients de prendre rendez-vous en ligne « à toute heure du jour et de la nuit » ou les impliquent davantage dans la constitution et le suivi de leur dossier, mais aussi des initiatives de

**158.** Il n'a pas été caché que **le soutien apporté aux *start-up* pouvait en outre permettre de diversifier l'écosystème numérique notarial et, par là même, de favoriser l'indépendance à l'égard des SSII** fournissant les logiciels de comptabilité et de rédaction d'actes, et ce en évitant que celles-ci ne dominant également le nouveau marché de la digitalisation de la relation client. Dans le même sens, la Chambre interdépartementale des notaires de Paris (CINP) porte un projet destiné à permettre aux notaires de ne plus avoir à recourir aux SSII, dont ils se sentent manifestement captifs, pour télépublier<sup>415</sup>. L'objectif est **d'introduire davantage de concurrence dans le secteur de la télépublication** afin que les SSII ne soient plus « un passage obligé » pour les notaires. À cette fin, la CINP mettrait en place un portail de télépublication accessible aux acteurs de la *legal tech*. La récente **Convention d'objectifs** du notariat marque le soutien de l'État à cette initiative, propre à encourager le développement de « l'écosystème des Legal Tech »<sup>416</sup>.

Toutefois, l'idée est « d'aider au développement de produits dont le CSN aurait défini le cahier des charges »<sup>417</sup>. Le CSN souhaite demeurer le « seigneur » de l'écosystème numérique notarial et ne concéder un « fief » aux *start-up* qu'à la condition qu'elles développent des projets utiles aux notaires, et ce dans le respect des exigences éthiques et techniques imposées par la profession.

### **b/ La labellisation par le CSN des *start-up* sous condition de respect d'une charte éthique**

**159.** Afin d'améliorer la relation client et d'atténuer le lien de dépendance de la profession à l'égard des SSII, **le CSN a promu un travail collaboratif entre les *start-up* et la profession**, reposant sur une « approche gagnant-gagnant »<sup>418</sup> : un cadre de travail a été imposé en 2018 par

---

la profession comme le soutien apporté par les instances aux offices dans l'équipement en matériel de visioconférence et les réflexions menées sur la mise en place d'un système de notation des notaires par les clients, « qui réponde à des exigences de sérieux et d'objectivité », en réplique aux évaluations Google « parfois désagréables et jamais modifiables même lorsqu'elles sont de pure malveillance ».

<sup>415</sup> V. Compte-rendu par le Master 2 Droit notarial de l'université de Nanterre du forum Technot organisé par la CINP le 17 octobre 2019, p. 16, v. « Compte-rendu du Forum Technot du 17 octobre 2019 organisé par la Chambre Interdépartementale des Notaires de Paris (CINP) ».

<sup>416</sup> Convention d'objectifs, 8 octobre 2020, p. 6 : « Le CSN participe à l'écosystème des Legal Tech en encourageant le développement des technologies (...). Dans cette optique, le CSN délivre, selon des critères et des modalités qu'il rend publics, des labels à destination des prestataires de la profession, pour accompagner les structures en plein développement en les aidant à gagner en maturité (...). Le label doit permettre de valoriser le travail effectué au niveau de l'interopérabilité par les parties prenantes et représente aussi une opportunité de valoriser l'accès aux services dématérialisés par l'État (exemple : Tél@ctes), tout en conservant un cadre cohérent de sécurité ».

<sup>417</sup> J-F. Humbert et N. Tissot, « Une stratégie pour réussir la transition digitale du notariat », *NVP*, juillet/août 2017.

<sup>418</sup> N. Tissot, DNSI du CSN (G. Marraud des Grottes, interview de N. Tissot, DNSI du CSN, Actualités du droit, Wolters Kluwer France, 22 nov. 2018, « Label contre API : le CSN pose le cadre de sa collaboration avec les *start-up* ») : « Nous n'avons pas à nous prononcer, pour ne pas avoir une influence sur le marché. Mais le label est un moyen d'apporter une réponse aux deux parties : à la fois au client qui a besoin, dans un monde numérique, de confiance, et de l'autre côté aux notaires ».

le CSN aux *start-up*, sous la forme d'une charte éthique ; à condition de respecter cette charte, les *start-up* peuvent recevoir un label et accéder à différentes données à jour leur permettant de développer des services à destination des clients des offices.

**160.** Le CSN a rendu publique **en novembre 2018 une « charte pour un développement éthique du numérique notarial »**<sup>419</sup>, qui fixe aux *start-up* un cadre de travail respectueux de la qualité des services rendus par les notaires et des valeurs portées par le notariat. En vertu de cette charte, elles doivent :

- délivrer au client une information loyale, claire et transparente sur la nature des prestations assurées, leurs performances ;
- s'assurer en permanence que les services rendus sont conformes au dernier état du droit positif, de la jurisprudence et de la doctrine administrative ;
- s'interdire toute situation potentielle de conflits d'intérêts ;
- respecter l'interdiction faite aux notaires de faire de la publicité (ainsi, « le signataire n'est pas autorisé à faire de la publicité ou promouvoir de manière directe ou indirecte, un notaire, un office, ou un réseau. Toutefois, les signataires sont autorisés à identifier les notaires utilisateurs de leur solution sous réserve de faire apparaître l'intégralité des notaires en exercice ») ;
- respecter le régime particulièrement strict des données recueillies intéressant les clients et leurs dossiers (ces données « ne peuvent en aucun cas être échangées ou cédées à titre gratuit ou onéreux. Le signataire qui accède à ces données pour établir la mise en relation avec un notaire n'est pas autorisé à facturer ce service ». Autrement dit, « ces données ne peuvent en aucun cas être utilisées à des fins de prospection commerciale ou de démarchage. Elles ne sont mises à disposition qu'au bénéfice du client final ». Elles doivent être anonymisées, pouvoir être supprimées sur simple demande et restituées à première demande du notaire « sous un format standard lisible sans difficulté dans un environnement équivalent ») ;
- donner des garanties en matière de cybersécurité (« concernant plus particulièrement le stockage des données et la délivrance de leurs services, ils s'engagent, lorsqu'ils recourent à des services d'informatique en nuage, à s'appuyer sur des prestataires qualifiés par l'ANSSI au niveau essentiel ») ;

---

<sup>419</sup> CSN, *Charte pour un développement éthique du numérique notarial*, 4 juillet 2018, <https://fr.calameo.com/read/0051251987370d2270785?page=1>. V. Sur cette charte, M. Mekki, « Une charte pour un développement éthique du numérique notarial : pour un notariat numérique collaboratif », *JCP N*, 2018, n° 49, act. 927.

- interagir dans un format garantissant l'interopérabilité (« les signataires s'engagent à respecter les formats d'échanges normalisés qui visent à rendre interopérables les services au profit des clients ») ;
- garantir que les services fournis seront gratuits pour les clients.

**161.** Au regard de l'ensemble de ces exigences, les *start-up* candidates sont auditées. À l'issue de l'audit, dont elles supportent le coût, le CSN peut délivrer le **label**. Si celui-ci est accordé, « le CSN se réserve le droit de procéder à tout contrôle qu'il jugerait utile pour s'assurer du respect de ces engagements » (Charte, art. 8, al. 6). Des sanctions sont prévues en cas de non-respect des obligations postérieurement à la délivrance de ce label : « le Conseil supérieur du notariat se réserve le droit de supprimer le label attribué au signataire et de publier sur tout support qu'il jugera nécessaire la liste des signataires dont le label aura été supprimé. Le signataire s'engage à retirer dans les 8 jours suivant notification toute mention de ce label sur l'ensemble de ses supports » ; « toute utilisation usurpée du label donnera lieu à des poursuites » et « les signataires ne pourront en aucun cas arguer de la suppression de ce label pour justifier un quelconque préjudice moral ou financier » (Charte, art.11).

**162. En contrepartie** de l'engagement pris par les *start-up* de se conformer à la charte éthique, **le notariat met à leur disposition des applications utiles pour développer des services à destination des clients des offices**, comme un annuaire géolocalisé des notaires et une application permettant de consulter les disponibilités d'un notaire qui aura expressément accepté d'ouvrir ses disponibilités au signataire concerné et permettant aussi de prendre rendez-vous avec ce notaire.

**163.** La nouvelle démarche collaborative vise à **protéger aussi bien les intérêts des clients** (leur permettre d'accéder à des services innovants et sûrs) **que ceux des notaires** (alléger le travail au sein des offices en permettant que les données collectées par les plateformes des *start-up* se déversent dans les logiciels de rédaction d'actes ; grâce au label, orienter les notaires quelque peu désemparés face à la diversité des offres de la *legal tech* vers des *start-up* qui travaillent dans le respect des exigences et valeurs du service public notarial).

Avec la labellisation des *start-up*, **le CSN conforte son statut de « seigneur » de l'écosystème numérique notarial** avec l'assentiment de l'État. En effet, la **Convention d'objectifs** d'octobre 2020 officialise ce rôle en reconnaissant que le CSN « délivre, selon des critères et des modalités qu'il rend publics, des labels à destination des prestataires de la profession ». Il est présenté comme un acteur de « la structuration de l'écosystème des Legal Tech » qui encourage « le développement des technologies au service du droit respectant les contraintes



réglementaires et déontologiques qui s'appliquent à la profession sans pour autant compromettre les promesses d'innovation »<sup>420</sup>.

**Quant aux *start-up*, leur labellisation s'apparente à la concession d'un « fief numérique ».** On pouvait dès lors imaginer (espérer ou redouter, selon le point de vue) que le rapport de vassalité se renverse (à l'instar de l'évolution des rapports de pouvoir entre les SSII et la profession<sup>421</sup>), plaçant la profession sous la dépendance de quelques *start-up* labellisées dominant le marché des outils de la relation client digitalisée<sup>422</sup>. Cette prévision ne s'est pas réalisée, car, en matière notariale, **le développement de la *legal tech* a été rapidement freiné par le bouleversement de la régulation économique de la profession** résultant de la loi Croissance.

### **c/ Le repli de la *legal tech***

**164.** À la suite de la **loi Croissance du 6 août 2015**<sup>423</sup>, le développement de la digitalisation de la relation client, « fief » concédé aux *start-up*, n'est plus apparu comme une priorité, ce qui a entraîné un certain repli de la *legal tech* dans le secteur notarial.

La loi Croissance a **favorisé l'accès au statut de notaire associé** de deux manières distinctes, qui ont chacune un impact sur l'écosystème numérique notarial. D'une part, elle a supprimé le statut de *clerc habilité*<sup>424</sup>, tout en limitant le nombre de notaires salariés<sup>425</sup>, ce qui a conduit les notaires associés à demander la nomination de *clercs habilités* à des postes de notaires salariés, puis de notaires associés<sup>426</sup>. D'autre part, l'accès à la profession a été considérablement ouvert par la mise en place d'un tirage au sort auquel les diplômés notaires peuvent participer sans aucune condition d'expérience. La loi Croissance a ainsi permis l'installation de 1.650 nouveaux notaires sur le territoire, lors d'une première vague<sup>427</sup>, et près de 700 notaires lors de la deuxième vague<sup>428</sup>. Le nombre d'offices sur le territoire a augmenté de 49% et le nombre de

---

<sup>420</sup> Convention d'objectifs, 8 octobre 2020, p. 6.

<sup>421</sup> V. *supra* n° 135-150.

<sup>422</sup> Dans l'univers des *start-up*, « *the winner takes all* » (le gagnant rafle tout).

<sup>423</sup> Loi n° 2015-990 du 6 août 2015 *pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques*, dite loi Croissance.

<sup>424</sup> La fin de l'habilitation des *clercs* est intervenue le 31 décembre 2020.

<sup>425</sup> Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, il ne peut y avoir plus de deux notaires salariés pour un notaire en capital.

<sup>426</sup> Sur cette évolution, v. C. Dauchez, « Le collaborateur du notaire, acteur du nouvel ordre économique notarial », *JCP N* 2017, Étude 1128.

<sup>427</sup> Ministère de la Justice, *Liberté d'installation des notaires*, 13 juin 2018, <http://www.justice.gouv.fr/justice-civile-11861/liberte-dinstallation-12906/liberte-dinstallation-des-notaires--31646.html>.

<sup>428</sup> Au 9 mars 2021, la DACS dénombrait 697 nominations dans le cadre de la deuxième vague, chiffre cité par l'ADLC, *Liberté d'installation des notaires, des huissiers de justice et des commissaires-priseurs : proposition de carte pour 2021-2023*, communiqué de presse, 28 avril 2021, <https://www.autoritedelaconcurrence.fr/fr/communiqués-de-presse/liberte-dinstallation-des-notaires-des-huissiers-de-justice-et-des>.

notaires de 62% entre mai 2017 et décembre 2020<sup>429</sup>. Une déstabilisation de l'activité notariale en est résulté, car **l'augmentation massive du nombre d'offices a tendu le « marché des collaborateurs »** : les offices ont depuis lors des difficultés à recruter et subissent un *turn over* et un « mercato » du personnel sans précédent. **L'urgence sur le terrain n'est donc pas de développer la relation client, mais d'assurer aux clients un travail effectif, fiable et rapide**, autrement dit de « sortir les actes » dans de bonnes conditions.

**165.** En conséquence, **certaines *start-up* spécialisées dans la digitalisation de la relation client ont disparu et d'autres ont (ré)orienté leur activité vers les outils métier**, afin de libérer les offices de tâches chronophages et d'augmenter leurs performances dans la production des actes. Ces évolutions sont apparues très clairement lors du dernier Congrès annuel des notaires de France, consacré en septembre 2021 au numérique : plusieurs *start-up* très en vue en 2017, lors du précédent congrès ayant traité du numérique, n'y ont pas participé<sup>430</sup> ; d'autres ont confirmé se tourner vers le « cœur de métier »<sup>431</sup>.

Cette **réorientation vers le domaine historique des trois SSII** de la profession pourrait entraîner de **nouveaux jeux de pouvoir entre les différentes entreprises de services du numérique (ESN)**, peut-être au détriment des plus anciennes. Le conditionnel est toutefois de mise tant les dernières années ont été marquées par un renforcement de la puissance des ESN qui occupent le terrain des activités notariales régaliennes et, corrélativement, d'un accroissement de la dépendance de la profession à leur égard.

## ***2/ L'accroissement de la dépendance numérique du notariat dans les activités « cœur de métier »***

**166.** Deux phénomènes se conjuguent qui augmentent le risque de dépendance du notariat à l'égard des partenaires privés fournisseurs de solutions informatiques pour les activités « cœur de métier ». Sous l'effet de différents facteurs, **les fiefs historiques des ESN se consolident (a/)** ; avec l'accroissement de la dématérialisation lié à l'apparition de l'acte

---

<sup>429</sup> CSN, communiqué de presse, 29 avril 2021, Avis de l'Autorité de la concurrence relatif à une troisième de création d'offices notariaux. Réaction du Conseil supérieur du notariat, [https://www.labase-lextenso.fr/sites/lextenso/files/lextenso\\_upload/csn\\_comm\\_29\\_avr\\_2021\\_csn\\_adlc.pdf](https://www.labase-lextenso.fr/sites/lextenso/files/lextenso_upload/csn_comm_29_avr_2021_csn_adlc.pdf).

<sup>430</sup> Tel est le cas de la *start-up MyNotary* qui s'est réorientée vers le marché des agents immobiliers : « tout part de l'agent immobilier, c'est lui le client de la plateforme » (<https://www.immomatin.com/logiciels/logiciels-transaction/mynotary-1-outil-anti-crise.html>).

<sup>431</sup> Tel est le cas de *FoxNot* qui, notamment, a noué un partenariat avec le CRIDON de Lyon pour permettre à ses clients notaires de bénéficier d'une version étendue et moins onéreuse des bases de données de ce centre d'informations notariales, dont l'accès permet d'améliorer la préparation des actes notariés.

Parmi les nouvelles *start-up* présentes lors du 117<sup>e</sup> Congrès, plusieurs proposent des services directement liés aux actes notariés : *Intelligia*, retraitement des états hypothécaires ; *Maginotary*, collaborateur virtuel pour les formalités préalables ; *Quai des notaires*, formalités et signature à distance ; *Nomostech*, logiciel de calcul permettant d'automatiser des liquidations patrimoniales (v. 3 questions à Virginie Godron, *JCP N*, 2021, n° 30-34, act. 801) ; *Xélians*, l'internalisation de la conservation des minutes au sein de l'office (solution labellisée par le CSN le 1<sup>er</sup> juin 2021).

authentique avec comparution à distance (AACD) et de la procuration notariée à distance (PND), **semblent apparaître de nouveaux fiefs**, objets de nouvelles luttes de pouvoir (b/).

#### **a/ La consolidation des fiefs historiques**

**167.** Quoique **placées juridiquement dans une situation de dépendance à l'égard du CSN**<sup>432</sup>, les (rares) entreprises de services du numérique (nouvelle appellation des SSII) qui se partagent le marché des logiciels métier voient **leur pouvoir factuel croître**. Des raisons très différentes expliquent cette récente évolution.

**168.** En premier lieu, **la loi Croissance a conduit à une ouverture sans précédent de la profession notariale**<sup>433</sup>, **qui a eu pour effet d'étendre le marché du numérique notarial**<sup>434</sup>. Paradoxalement, cette extension a **surtout profité aux insiders**, acteurs en place. Effectivement, les offices créés doivent s'équiper en matériel informatique et logiciels. Autrement dit, les nouveaux entrants sont de nouveaux clients pour les acteurs du numérique, spécialement pour les SSII, qui ont trouvé là de nombreuses occasions de vendre leur « pack notaire créateur » ou « offre créateur », contenant tous les outils de production *software*, que ce soit pour la comptabilité, la gestion ou la rédaction des actes, et également l'équipement *hardware* ou encore la formation aux différents outils et services. Les nouveaux entrants sont d'autant plus « captables » que, pour travailler en interopérabilité avec les autres notaires, leur choix s'exerce en faveur de l'acteur dominant sur le marché. **Les jeunes offices représentent donc un nouveau marché pour les fournisseurs historiques de la profession.**

Par ailleurs, l'ouverture de la profession notariale emporte certainement une concentration des offices, car l'afflux de nouveaux entrants est de nature à favoriser **les regroupements, les réseaux**<sup>435</sup> pour faire face à la concurrence des créateurs d'offices. Cette tendance au regroupement est d'autant plus importante que la loi Croissance l'a favorisée en autorisant les sociétés notariales en place à candidater aux offices créés et permis la création de sociétés notariales multi-offices. Or il est hautement probable que, lors des regroupements d'offices ou lorsqu'une société est tirée au sort dans le cadre d'une création, les dirigeants décident **d'étendre à l'office nouvellement acquis l'abonnement à la SSII** qui régit déjà les contrats de la société. La concentration en cours au sein de la profession, sous l'effet de la concurrence stimulée par la loi Croissance, bénéficiera donc certainement aux SSII historiques de la profession.

---

<sup>432</sup> Sur l'agrément par le CSN des systèmes d'information développés par les SSII, v. *supra* n° 143-146.

<sup>433</sup> V. *supra* n° 164.

<sup>434</sup> R. Marcaillou, « Philippe Rivière (Septeo : leader européen de la *legal tech*) », *Les échos entrepreneur*, 4 octobre 2019 (<https://business.lesechos.fr/entrepreneurs/success-stories/0601986489897-philippe-riviere-septeo-leader-europeen-de-la-legaltech-332175.php>) : « L'augmentation prévue du nombre de notaires, par la loi Macron de 2015, étend peu à peu le marché ».

<sup>435</sup> C'est d'ailleurs le thème qu'a retenu l'Assemblée de liaison des notaires de France en 2019.

**169.** En deuxième lieu, **l'absence d'interopérabilité** des systèmes d'information soulève des difficultés pratiques considérables et **affecte profondément les rapports de pouvoir au sein de l'écosystème numérique notarial**<sup>436</sup>. En effet, le défaut de normalisation du format des *data* produites par les progiciels, ainsi que des flux de circulation entre les différents systèmes d'information entraîne une sérieuse dépendance à l'égard des SSII de la profession. La dépendance vis-à-vis de l'une d'elles est ancienne ; elle s'explique par le fait qu'**en cas de migration vers une autre SSII**, la récupération des données se trouvant dans le LRA implique une nouvelle saisie et/ou une perte plus ou moins importante de données ; les notaires changent donc peu de fournisseur et en sont captifs<sup>437</sup>. Avec l'ouverture de l'écosystème numérique notarial à de nouveaux acteurs, les *start-up* de la relation client, l'emprise des SSII notariales a montré un nouveau visage : **l'absence d'interopérabilité entre les progiciels et les systèmes d'information des start-up** entrave le développement de celles-ci et, conséquemment, l'autonomie du notariat que le regain de concurrence pourrait procurer<sup>438</sup>. Depuis 2017, ces difficultés proviennent principalement de l'absence d'interopérabilité des logiciels de la SSII dominante, Genapi, puisque les deux autres, Fiducial et Fichorga, ont ouverts leur LRA pour permettre l'échange de fichiers avec des logiciels extérieurs et pour rendre leurs applications accessibles aux *start-up* MyNotary et FoxNot<sup>439</sup>.

**170.** En troisième lieu, **les SSII historiques semblent actuellement récupérer le mouvement des start-up**. Du moins, la *start-up* FoxNot vient-elle de conclure deux partenariats d'envergure, l'un avec Fiducial<sup>440</sup>, l'autre avec Fichorga, annoncé lors du dernier Congrès des notaires. Ainsi, les deux SSII minoritaires sur le marché semblent créer une alliance autour de FoxNot. La société Genapi semble, quant à elle, s'ouvrir aux *start-up* par la mise en place d'une

---

<sup>436</sup> Sur l'absence d'interopérabilité et ses effets néfastes, v. not. J-F. Humbert et N. Tissot, « Une stratégie pour réussir la transition digitale du notariat », *NVP*, juillet/août 2017 ; V. Clément, « Notariat post-loi Macron. Les offices au seuil d'une mutation majeure », *L'Agefi Actifs* n° 35, Septembre 2017, 1440524 ; L. Ginesta, « La Legaltech, l'océan bleu offert aux notaires », *JCP N*, 2019, Dossier 1002, n°27.

<sup>437</sup> Les enquêtes de terrain le confirment : v. *infra* n° 306-312.

<sup>438</sup> En ce sens, L. Ginesta, « La Legaltech, l'océan bleu offert aux notaires », *JCP N*, 2019, Dossier 1002, n° 40, 41 : « Je suis particulièrement étonné de constater que nos *start-up* notariales peinent à s'installer dans nos offices, car les données qu'elles collectent, souvent gratuitement pour nous notaires, et les actes qu'elles rédigent, souvent gratuitement aussi, ne sont pas intégrables dans les outils métiers traditionnels de l'office. Le notaire est ainsi obligé de reprendre manuellement ces données, afin de générer ses actes dans son logiciel métier et procéder aux formalités obligatoires. En d'autres termes, pourquoi ferais-je appel aux services de telle ou telle legaltech, aussi novateurs soient-ils, si je dois travailler davantage après ? (...) À ce constat, je propose que les *start-up* notariales réfléchissent à fournir tout ou partie de leurs services en intégration sur les logiciels métiers traditionnels du notariat (Genapi, Fiducial et Fichorga) sous forme d'applications, dites « API », ou de *plugs-in*. Je lance aussi un appel aux SSII notariales sur la posture à observer vis-à-vis des acteurs de cette économie nouvelle, car les services offerts par ces deux mondes, aujourd'hui dos à dos, sont en réalité complémentaires. Ce faisant, le notaire pourrait bénéficier de services « à la carte », en souscrivant à des options sur son logiciel habituel. S'agirait-il de fissurer le conservatisme des SSII notariales, l'idée mérite d'être débattue, pas ici assurément, mais il y va de notre adéquation avec la volonté de notre société ».

<sup>439</sup> Sur l'interopérabilité entre les logiciels de Fiducial et les systèmes d'information des *start-up*, v. « Fiducial Informatique lance une nouvelle offre à destination des notaires », *L'Agefi Actifs* n° 27, Juillet 2017, 1433907.

<sup>440</sup> Sur le site de la société Fiducial est annoncé le partenariat avec la société FoxNot, « Foxnot – La relation client du Notaire 3.0 » (<https://www.fiducial.fr/Notariat/Signature/foxnot>).

politique de labellisation de la *legal tech* (elle vient de labelliser sa première *start-up*, qui propose des outils de digitalisation de la relation client tout en mettant aussi à leur disposition un service téléphonique d'accompagnement - stratégie originale pour une *start-up* qui réinvestit ainsi humainement la relation client<sup>441</sup>).

171. En quatrième lieu, concernant spécifiquement la société Genapi, il importe de relever que le groupe Septeo auquel elle appartient, présenté comme le leader de la *legal tech* sur le marché européen, a été cédé fin 2020 au fonds d'investissements britannique Hg Capital afin de financer sa croissance par des investissements en recherches et développements conséquents. Le fonds ressort majoritaire de l'opération et le groupe valorisé à plus d'un milliard d'euros<sup>442</sup>. Cette opération, « jugée majeure » par le groupe, « va lui permettre d'atteindre une capitalisation majeure et d'**accéder au statut très prisé de licorne** (valorisation se situant au-delà du milliard de dollars) »<sup>443</sup>. Cette montée en puissance de Genapi consécutive à sa prise de contrôle par des fonds étrangers ne peut qu'accentuer les craintes suscitées par la dépendance de la profession à l'égard de cette ESN en situation de quasi-monopole sur le marché du numérique notarial.

172. En cinquième et dernier lieu, la dépendance accrue à l'égard des fournisseurs de progiciels résulte sans doute du perfectionnement de services proposés par ceux-ci, en particulier par **l'intégration dans le LRA de l'intelligence artificielle**. L'IA permet de libérer de tâches sans valeur ajoutée<sup>444</sup> (comme la récupération de données directement auprès de Géoprisme ou du plan cadastral, l'automatisation de formalités préalables à la réception des actes notariés), ce qui est évidemment recherché dans le contexte actuel de pénurie de collaborateurs<sup>445</sup>. **La surface financière nécessaire à de telles innovations place, de facto, les ENS historiques en position de force.**

173. Le développement de la concurrence dans le secteur notarial n'a pas engendré de développement significatif de la concurrence au sein du marché des fournisseurs de progiciels. Au contraire, on constate plutôt **une polarisation du marché** autour d'un nombre très réduit d'opérateurs, qu'expliquent de multiples facteurs. **Les fiefs historiques semblent donc sortir consolidés des évolutions les plus récentes** et il n'est pas irréaliste d'envisager que **les vassaux se fassent à leur tour suzerains**, protégés qu'ils sont de la concurrence des logiciels libres par

---

<sup>441</sup> Informations recueillies au Congrès des notaires 2021.

<sup>442</sup> « Septeo, Innovi/Deux fonds prennent des participations majoritaires dans les deux géants de l'économie montpelliéraine », *Hérault Tribune*, 13 novembre 2020, <https://www.herault-tribune.com/articles/septeo-inovie-deux-fonds-prennent-des-participations-majoritaires-dans-les-deux-geants-de-leconomie-montpellieraine/>.

<sup>443</sup> <https://www.herault-tribune.com/articles/septeo-inovie-deux-fonds-prennent-des-participations-majoritaires-dans-les-deux-geants-de-leconomie-montpellieraine/>

<sup>444</sup> Ainsi, l'intégration de l'IA dans la dernière version du LRA de Genapi permettrait-elle de « gagner 3h20 sur la création d'un dossier » (S. Fauvel, « Le notariat fait sa mue technologique », *Tribune - Bulletin côte d'Azur*, n° 1115, 24 septembre 2021, p. 19).

<sup>445</sup> Sur l'évolution du marché du travail depuis la loi Croissance, v. *supra* n° 164.

les contraintes techniques imposées pour obtenir l'agrément de la profession notariale. Le mouvement pourrait sembler inéluctable, qui accroîtrait la dépendance de la profession à l'égard de quelques rares acteurs privés, si l'expérience ne montrait pas que les évolutions techniques ouvrent de nouvelles perspectives, partant, de nouveaux territoires, susceptibles de devenir de nouveaux fiefs.

## **b/ L'apparition de nouveaux fiefs ?**

**174.** Depuis la consécration de l'acte authentique par comparution à distance en 2020<sup>446</sup>, **une nouvelle dépendance** est déplorée tant par les instances<sup>447</sup> que par les notaires<sup>448</sup> : il s'agit de celle résultant du recours à **un prestataire de services numériques qui certifie l'identité des parties lors d'un acte authentique par comparution à distance (AACD) ou d'une procuration notariée à distance (PND)**<sup>449</sup>, en l'occurrence la société allemande *IDnow*<sup>450</sup>. Les nouvelles pratiques ouvrent la voie à de nouveaux acteurs et à une nouvelle lutte pour l'indépendance de la profession<sup>451</sup>.

**175.** Si le recours à cet acteur privé, certes agréé par l'Agence nationale de sécurité des systèmes d'information (ANSSI), s'impose, c'est que les citoyens français, potentiels parties à un acte notarié entièrement à distance, ne disposent pas d'une **identité numérique**, contrairement à ceux de plusieurs États étrangers comme la Belgique. Rappelons en effet que,

---

<sup>446</sup> Sur cette consécration, en réaction au premier confinement imposé par la crise de COVID-19 (décret du 3 avril 2020), puis sa pérennisation limitée à la procuration notariée à distance (décret du 20 novembre 2020), v. *supra* n° 31-45.

<sup>447</sup> V. not. « Comparution à distance : mise en œuvre inégale », *SNH*, 14 mai 2020, n°16 ; Assemblée de liaison des notaires de France, 71<sup>e</sup> session (session spéciale), *L'entreprise notariale face à l'urgence*, 2020, p. 102 et 103.

<sup>448</sup> Sur les perceptions de l'AACD par les notaires et collaborateurs, v. *infra* n° 369-370, 372, 388, 392-397.

<sup>449</sup> La question de la certification d'identité par un tiers ne se pose pas, en revanche, dans le cadre d'un acte authentique électronique à distance (AAED), puisque chacune des parties est en présence d'un notaire qui procède lui-même à la vérification d'identité.

<sup>450</sup> Plus précisément, le notariat a dû recourir à deux sociétés travaillant ensemble : *IDnow* et *DocuSign*. Effectivement, les décrets de 2020 ont imposé que les parties à un acte entièrement à distance signent électroniquement au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié (au sens du règlement européen eIDAS et du décret n°2017-1416 du 28 septembre 2017 *relatif à la signature électronique*). La société américaine *DocuSign* est agréée par l'ANSSI pour délivrer ce type de signature hautement sécurisé. Or « celui qui fournit la signature électronique qualifiée doit avoir un partenaire qui vérifie l'identité et c'est le binôme qui est agréé par l'ANSSI (*DocuSign* + *IDnow*) » (117<sup>e</sup> Congrès des notaires de France, *Le numérique, l'Homme et le droit*, 2021, n° 3586, note de bas de page n° 1142).

<sup>451</sup> En raison des nombreux dysfonctionnements rencontrés pendant la période de confinement (v. *infra* n° 372), un bras de fer s'est engagé entre le CSN, qui soutenait que la profession était autorisée légalement à certifier l'identité de ses clients, et l'ANSSI, provoquant même la suspension, pendant quelques heures, des services de la plateforme. Le CSN avait indiqué qu'il ne demanderait la prorogation du dispositif « qu'à la seule condition où le notaire serait reconnu dans son rôle pour l'identification, au lieu d'une structure commerciale inopérante et qui ne déploie que des contrôles d'une portée équivoque, sans valeur ajoutée par rapport à l'officier public » (*Comparution à distance : mise en œuvre inégale*, *SNH*, 14 mai 2020, n° 16).

ni France Connect, ni la nouvelle carte nationale d'identité électronique (CNIe) ne répondent parfaitement aux exigences d'identification numérique à distance<sup>452</sup>.

Au demeurant, si le recours à un prestataire de services de confiance qualifié par l'ANSSI s'impose dans le cadre d'un AACD, c'est que **le notariat ne dispose pas d'un outil de certification de l'identité des clients** équivalent au dispositif mis en place par le CSN et l'ADSN pour certifier l'identité des notaires et leur délivrer la clef Réal<sup>453</sup>.

**176.** Afin de remédier à la dépendance du notariat vis-à-vis des prestataires de services numériques, qui certifient l'identité des parties à une PND aujourd'hui et peut-être demain à tout AACD<sup>454</sup>, le CSN a demandé à l'ADSN de **développer des solutions dont la profession serait « propriétaire »**, permettant aux notaires d'être « souverains sur l'outil de certification »<sup>455</sup> et au notariat de retrouver la pleine maîtrise du processus de l'authenticité. D'autant, qu'ici aussi<sup>456</sup>, la question de la dépendance du service public de l'authenticité à l'égard de sociétés étrangères doit certainement être prise au sérieux<sup>457</sup>. En septembre 2021, le 117<sup>e</sup> Congrès des notaires de France a été l'occasion pour Christian Revelli, directeur du numérique et des systèmes d'information du CSN, d'annoncer la mise en place par l'ADSN d'une nouvelle application, dénommée **SIGMAN**, qui permettra d'intégrer le contrôle de l'identité et la signature électronique dans le LRA<sup>458</sup> : concernant la vérification de l'identité, elle interviendra en recourant à des opérateurs qualifiés, mais les informations seront envoyées au notaire pour qu'il valide l'identité et ce n'est qu'ensuite que la procédure de signature pourra se poursuivre. **La profession aurait donc le contrôle de l'outil de certification et le notaire serait, en dernier ressort, celui qui validerait l'identité du client.** L'application devrait être opérationnelle et mise à disposition de tous les notaires de France à l'horizon du deuxième trimestre 2022 (pour le moment, sont recherchés les partenaires industriels, qui devront être français et assurer l'hébergement des preuves, des données et des documents en France). Ces initiatives du CSN et l'ADSN laissent entrevoir à brève échéance **une reprise en mains, dans le cadre de l'AACD, du processus d'authentification – c'est-à-dire un contrôle de ce nouveau fief.**

---

<sup>452</sup> Sur les insuffisances de France Connect, v. 113<sup>e</sup> Congrès des notaires de France, *Famille, solidarités, numérique*, 2017, n° 3145. Sur les propositions du 117<sup>e</sup> Congrès des notaires de France visant au perfectionnement de la CNIe par l'incrémentation de certificats d'identité numérique et de signature électronique, v. <https://www.congresdesnotaires.fr/media/uploads/2021/propositions/commission-1-proposition-5.pdf>.

<sup>453</sup> V. *supra* n° 118-125.

<sup>454</sup> Sur le champ des actes entièrement à distance, v. *supra* n° 38-43 et *infra* n° 399.

<sup>455</sup> Propos de D. Ambrosiano, Président du CSN, recueillis par P. Hardy, « L'assemblée de liaison convoque l'actualité », *NVP*, mars/avril 2021. Dans le même sens, v. not L. Leguil, « L'aboutissement d'un travail mené depuis plusieurs années », *NVP*, mars/avril 2021 ; 117<sup>e</sup> Congrès des notaires de France, *op. cit.*, n° 3595.

<sup>456</sup> V. *supra* n° 171 pour le rachat de Septeo (groupe de Genapi) par un fonds anglais d'investissements.

<sup>457</sup> La société *IDnow* est allemande, tandis que *DocuSign* est une société américaine.

<sup>458</sup> V. Compte rendu du 117<sup>e</sup> Congrès des notaires, *JCP N*, 22 octobre 2021, sup. au n° 42-43, pp. 34-35.

177. Au-delà des relations entre notariat et partenaires privés, la bataille de la certification de l'identité des parties illustre **l'intrication des questions de pouvoir**. Non seulement parce qu'elle intéresse le notariat mais aussi en elle-même, la question de l'identité numérique concerne au premier chef l'État. La question de la dépendance du service public notarial à l'égard d'un opérateur privé n'est en effet qu'une manifestation d'un enjeu plus global : l'utilisation par les citoyens dans leurs actes officiels, et notamment lors de la signature d'actes authentiques, d'une identité numérique régaliennne (et non délivrée par les GAFAM) est un enjeu de souveraineté étatique. Les initiatives de la profession peuvent alors être lues comme **la participation du notariat à la protection de la souveraineté de l'État dans le monde numérique**. C'est du reste ce qui ressort de la **Convention d'objectifs** du notariat signée par l'État et le CSN en octobre 2020. Il y est envisagé que la profession participe « à tous les travaux qui relèvent d'une identité numérique nationale interopérable notamment au titre du règlement européen n° 2019/1157 du 20 juin 2019, en mettant à profit son expérience technique et organisationnelle, sa connaissance de l'écosystème et au besoin son réseau de professionnels dans le cadre d'une expérimentation en grandeur nature ». La Convention marque ainsi l'intégration du notariat dans la politique nationale d'identité numérique portée par l'État. C'est là un aspect important des relations entre le notariat et l'État, qui souligne le rôle que le notariat a à jouer pour conforter la souveraineté de l'État dans le monde numérique. Mais ce n'est pas le seul.

## II/ Notariat et État : des enjeux de souveraineté

178. « Gouvernements du monde industriel, géants fatigués de chair et d'acier, je viens du cyberspace, nouvelle demeure de l'esprit. Au nom de l'avenir, je vous demande, à vous qui êtes du passé, de nous laisser tranquilles. Vous n'êtes pas les bienvenus parmi nous. Vous n'avez aucun droit de souveraineté sur nos lieux de rencontre »<sup>459</sup>. Cet extrait de la Déclaration d'indépendance du cyberspace prononcée par John Perry Barlow en 1996 met en évidence **l'ambition du monde numérique de contester la souveraineté de l'État**. En quoi le numérique menacerait-il la souveraineté étatique ?

179. En premier lieu, c'est la place de l'État comme tiers de confiance<sup>460</sup> qui est remise en cause. L'État, chargé d'organiser la vie en société aux termes du Pacte social, est bénéficiaire de la **confiance publique**. En conséquence, seul l'État, tiers de confiance impartial et

---

<sup>459</sup> J. P. Barlow, « Déclaration d'indépendance du cyberspace », reproduite in *Libres enfants du savoir numérique*, 2000, p. 47 à 52 (<https://www.cairn.info/libres-enfants-du-savoir-numerique--9782841620432-page-47.htm#no6>).

<sup>460</sup> Rapp. l'expression « Tiers garant » : A. Supiot, *Homo juridicus. Essai sur la fonction anthropologique du Droit*, Editions du Seuil, 2005, not. p. 157 s. ; J. Chevallier, *L'État post-moderne*, LGDJ, coll. Droit et société, 2017, p. 66.



bénéficiaire de la légitimité démocratique, est apte à produire la **vérité officielle**<sup>461</sup>, celle qui a « cours légal » au sein de la société civile et s'impose à l'ensemble des citoyens dans leurs rapports sociaux. Dire la vérité officielle est un pouvoir à rattacher au monopole de la puissance qui caractérise la souveraineté<sup>462</sup> : l'État est garant de « ce qui doit être tenu pour vrai » dans les rapports sociaux non contentieux, tout comme il édicte la vérité officielle dans les rapports contentieux, la justice se rendant au nom du peuple, donc au titre de la souveraineté, et tenant lieu de vérité<sup>463</sup>. Or **le monde numérique à la fois apparaît comme un facteur de déstabilisation de la vérité**<sup>464</sup>, **et partant de défiance**, dès lors que l'on admet que la confiance repose sur la vérité<sup>465</sup>, **et se prétend le vecteur de nouveaux outils de confiance, susceptibles de concurrencer l'État dans sa mission de garant de la vérité**. D'une part, la société de l'information a ouvert une nouvelle ère, celle de la « post-vérité » que l'*Oxford dictionary* proclamait « mot de l'année » en 2016<sup>466</sup>. Notamment, la société de l'information est une société où toutes les falsifications semblent possibles. Comme garant de la vérité, tiers de confiance de la société civile, l'État ne semble pas pouvoir rester indifférent au phénomène<sup>467</sup>. Mais, d'autre part, le monde numérique semble décider à faire sans l'État pour produire ses propres modes de certification de la vérité, à travers les *blockchains*. En somme, **le numérique**

---

<sup>461</sup> L. Cluzel et C. Dauchez, « Registres publics vs *blockchain* publique. L'État et le notariat face à la révolution *blockchain* », *RDP*, 2022, n° 5 s., à paraître.

<sup>462</sup> V. not. E. Maulin, V° « Souveraineté », in D. Alland et St. Rials, *Dictionnaire de la culture juridique*, Lamy et PUF, coll. « Quadrige », 2003 : la souveraineté « n'implique pas l'exercice d'un pouvoir physique mais plutôt d'une omniprésence légale et d'un monopole de la puissance ».

Sur le lien entre authenticité et souveraineté, v. L. Cluzel et C. Dauchez, *ibid.*

<sup>463</sup> X. Lagarde, « D'une vérité l'autre », *Gaz. pal.*, 22 juillet 2010, p. 6.

<sup>464</sup> Il n'est que de songer aux fausses nouvelles (*fake news*), ou plutôt aux informations falsifiées (sur la notion d'informations falsifiées plutôt que fausses informations, v. A. Mercier, « Fake news et post-vérité, tous une part de responsabilité », in *Fake news et post-vérité, 20 textes pour comprendre la menace*, *The Conversation* en partenariat avec le CREM, Université de Lorraine, juin 2018, p. 5, <https://hal.univ-lorraine.fr/hal-01819233/document>) sur lesquelles les discours politique et médiatique se sont focalisés, depuis le milieu des années 2010 à la suite du référendum sur le Brexit en Grande-Bretagne et de l'élection de Donald Trump, époque au cours de laquelle elles ont proliféré sur les réseaux sociaux numériques, tels que Facebook ou Twitter.

<sup>465</sup> L. Quéré, *Confiance et vérité*, Occasional paper 51, Paris, Centre d'Etudes des Mouvements Sociaux, décembre 2018, « Qu'il y ait un lien constitutif entre confiance et vérité n'est pas une révélation pour le sens commun ! Chacun sait que le mensonge et la tromperie sont les ennemis de la confiance. On ne peut pas faire confiance au menteur parce que l'on ne peut pas prendre au sérieux ses allégations, ses motivations et ses engagements. Le menteur n'est pas quelqu'un qui se trompe, mais quelqu'un qui dit délibérément ce qu'il sait être faux, avec l'intention de tromper le destinataire, de manipuler ses croyances et d'exploiter sa crédulité et sa vulnérabilité. N'est digne de confiance que celui sur qui on sait pouvoir compter pour agir d'une certaine façon, dès lors qu'il a dit qu'il le ferait ou qu'il vous a conduit à penser qu'il le ferait. N'est digne de confiance que celui dont on a toute raison de penser non seulement qu'il tiendra ses engagements, mais aussi que son orientation personnelle « entretient un rapport à la vérité » (Luhmann), notamment qu'il adopte la véracité comme attitude. La véracité se traduit par le souci de chercher et de dire ce qui est vrai ».

<sup>466</sup> Définition donnée par l'*Oxford dictionary* : « Un adjectif se rapportant ou indiquant des circonstances dans lesquelles des faits objectifs influencent moins l'opinion publique que l'appel à l'émotion et à la croyance personnelle », A. Mercier, « Fake news et post-vérité, tous une part de responsabilité », in *Fake news et post-vérité, 20 textes pour comprendre la menace*, *The Conversation* en partenariat avec le CREM, Université de Lorraine, juin 2018, p. 5.

<sup>467</sup> V. not. la loi n° 2018-1202 du 22 décembre 2018 *relative à la lutte contre la manipulation de l'information*.

**menace la vérité et le monopole de la garantie de la vérité par l'État.** C'est un premier défi pour la souveraineté de l'État.

**180.** En second lieu, **le monde numérique est un monde qui se pense comme déterritorialisé.** L'affirmation mérite certainement d'être nuancée : le monde numérique repose sur une matérialité, ne serait-ce qu'à considérer les équipements *hardware* nécessaires à l'élaboration de son infrastructure ou qui conditionnent l'accès à celle-ci<sup>468</sup>. Il n'en demeure pas moins que l'activité déployée dans le monde numérique est une activité fondamentalement immatérielle qui, partant, met à l'épreuve **la souveraineté de l'État, à la fois conditionnée par l'existence d'un territoire et s'exerçant sur un territoire**<sup>469</sup>. La déterritorialisation numérique est un défi pour l'État, dont à la fois l'existence et l'assise pourraient être remises en cause si l'activité sociale était essentiellement numérisée. Or, face à la révolution numérique, l'État a, pour l'essentiel, fait le choix d'investir le monde numérique. Ce faisant, il a, dans une certaine mesure, délaissé son territoire. En somme, **le monde numérique est un monde sans territoire dont les attraits, notamment en termes budgétaires, ont conduit l'État à négliger son propre territoire.** C'est un second défi pour la souveraineté de l'État.

**181.** Ces deux défis semblent placer face à face deux acteurs : l'État, d'une part, les principaux opérateurs du numérique que constituent les GAFAM, d'autre part. Producteur d'actes authentiques présent sur l'ensemble du territoire national, le notariat s'avère, à sa mesure, un troisième acteur de la préservation de la souveraineté de l'État face au **défi de la garantie de la vérité (A/)** et au **défi de la maîtrise du territoire (B/)**.

## **A/ Le défi de la garantie de la vérité**

**182.** **L'histoire de la construction de l'État souverain français est inséparable de celle de sa mainmise sur le notariat comme producteur d'actes authentiques.** Les relations entre l'État et les notaires remontent à la sortie de la féodalité, époque à laquelle, la puissance publique disloquée, le Roi cherche à reconquérir sa souveraineté<sup>470</sup>. Les notaires n'étaient pas à cette époque l'apanage du seul pouvoir royal qui n'a cessé de les disputer aux autorités ecclésiastiques, seigneuriales ou aux institutions urbaines pour tenter d'imposer les seuls

---

<sup>468</sup> Sur les *data centers*, v. not. M. Robert, « La réalité physique du monde numérique », avril 2021, [https://theconversation.com/la-realite-physique-du-monde-numerique-158884?utm\\_medium=email&utm\\_campaign=Numrique%20-%20NL%20prsidentielle%205&utm\\_content=Numrique%20-%20NL%20prsidentielle%205+CID\\_df60b99cd55f3129f86d1e1bc178b930&utm\\_source=campaign\\_monitor\\_fr](https://theconversation.com/la-realite-physique-du-monde-numerique-158884?utm_medium=email&utm_campaign=Numrique%20-%20NL%20prsidentielle%205&utm_content=Numrique%20-%20NL%20prsidentielle%205+CID_df60b99cd55f3129f86d1e1bc178b930&utm_source=campaign_monitor_fr)

<sup>469</sup> Sur ces deux dimensions des liens entre territoire et État, v. not. Fl. Poirat, V° « Territoire », in D. Alland et St. Rials, *Dictionnaire de la culture juridique*, Lamy et PUF, coll. « Quadrige », 2003 : le territoire est à la fois « l'une des conditions d'émergence de l'État » et un attribut de celui-ci, qui « peut se définir comme un sujet de droit souverain disposant, notamment, d'un territoire ». Partant, on parle « de souveraineté territoriale pour désigner les pouvoirs que déploie l'État sur son territoire ».

<sup>470</sup> A. Leuca, *Généalogie de la construction juridique de l'État en France des origines à 1958*, LexisNexis, 2015, p. 25.

notaires royaux<sup>471</sup>. Ce n'est qu'à la Révolution que les notaires ont été officiellement monopolisés par l'État et rattachés, dans le même temps, au pouvoir exécutif<sup>472</sup>. Ce rattachement est corrélatif de la monopolisation par l'État de la production d'actes dont les mentions doivent être tenues pour vraies. **Les notaires sont des acteurs essentiels de la production de cette vérité officielle.** Déléataires de la puissance publique, ils assurent la concordance entre la réalité et la vérité officielle et officialisent les conventions privées en leur conférant la force de l'autorité de l'État<sup>473</sup>. Les actes notariés se trouvent en conséquence dotés d'attributs exorbitants du droit commun, caractéristiques de la puissance publique. **Bénéficiaires au même titre que l'État de la confiance publique, les notaires sont des acteurs de la souveraineté de l'État.**

**183.** Parce qu'elle prétend remplacer l'État dans sa fonction de tiers de confiance de la société civile producteur de vérité officielle, attribut de sa souveraineté, la *blockchain*, « *The trust machine* », pour reprendre le titre de couverture du magazine *The Economist* publié en 2015<sup>474</sup>, intéresse au premier chef le notariat. **Porteuse d'un nouveau schéma d'organisation des relations sociales**, cette technologie s'est en effet **annoncée comme dévastatrice pour les tiers de confiance traditionnels** dont elle devait permettre de se passer, et notamment du plus prestigieux d'entre eux, l'État. Comprendre les enjeux de l'apparition de la *blockchain* pour l'État et le notariat implique toutefois de saisir une distinction fondamentale entre les *blockchains*.

**184.** La *blockchain* publique, dont la *blockchain* de Bitcoin est le modèle le plus connu, n'est pas liée à l'autorité publique ; cette qualification indique simplement que tout individu peut intégrer le réseau sans qu'il soit nécessaire d'obtenir une autorisation de quiconque, pas même du réseau (sous réserve de disposer de ressources informatiques pour se connecter à celui-ci) : la *blockchain* publique est donc une *blockchain* ouverte à tous (*permissionedless*)<sup>475</sup>. Hors de tout lien à une autorité, le caractère public d'une *blockchain* la positionne ainsi en opposition à l'ordre juridico-politique établi qu'elle peut donc « révolutionner ». Reposant sur

---

<sup>471</sup> R-H. Bautier, « Les diverses origines et l'évolution de l'institution notariale française en tant que dépositaire de puissance publique », *Le Gnomon*, n° 48, 1986, pp. 19 à 28 ; J-F. Pillebout, *JClass. Not. Form.*, V° Notariat, fasc. 10 Notariat - Historique, 8 avril 2021, n° 5.

<sup>472</sup> L. Cluzel et C. Dauchez, « Registres publics vs *blockchain* publique. L'État et le notariat face à la révolution *blockchain* », *RDP*, 2022, n° 21, à paraître.

<sup>473</sup> L. Cluzel et C. Dauchez, *ibid.*

<sup>474</sup> *The Economist*, *The trust machine. How the technology behind bitcoin could change the world*, 31 octobre 2015.

<sup>475</sup> Blockchain France, *Blockchain : publique ou privée ?*, 22 septembre 2015, <https://blockchainfrance.net/2015/09/22/blockchain-privée-vs-publique/> : « La *blockchain* "historique" est la *blockchain* publique. C'est-à-dire une *blockchain* que n'importe qui dans le monde peut lire ; chacun peut lui envoyer des transactions et s'attendre à ce qu'elles soient incluses dans le registre, du moins tant que ces transactions respectent les règles de cette *blockchain*. C'est le cas du Bitcoin par exemple, pour lequel chacun a libre accès au registre. Chacun participe également librement au processus d'approbation, celui qui permet de décider quel bloc sera ajouté à la chaîne, et qui définit l'état actuel du système ».

un consensus technologique décentralisé, la *blockchain* publique est antithétique à l'État. Elle « déstabilise les fondements de son autorité »<sup>476</sup> et l'on a ainsi pu se poser, à juste titre, la question du remplacement de l'État par la *blockchain* publique<sup>477</sup> et de la disparition de la souveraineté des États<sup>478</sup>. Pour cette raison, elle est considérée comme une « vraie *blockchain* », à l'inverse des ***blockchains* privées**<sup>479</sup> (*permissioned*) dont on considère qu'elles sont de « fausses *blockchains* » car leur accès est réservé à certaines personnes autorisées et parce qu'elles supposent l'existence d'une autorité de confiance. Dès lors, la question de la **gouvernance** de la *blockchain* ne se pose pas dans les mêmes termes dans les *blockchains* publiques et dans les *blockchains* privées. Dans les premières, la maîtrise de la *blockchain*, donc de son fonctionnement, n'est pas assurée par une autorité centrale tandis que dans les *blockchains* privées des acteurs prépondérants assurent la gouvernance de la *blockchain*. Les ***blockchains* publiques** fonctionnent sans confiance entre les intervenants. Elles reposent sur un principe de méfiance généralisée<sup>480</sup>, **la confiance entre les acteurs étant remplacée par une « confiance » dans la technologie**. A l'inverse, les ***blockchains* privées** permettent un **retour des tiers traditionnels de confiance** dans leur gouvernance. Pour les *blockchains* privées, on parle de « technologies propriétaires »<sup>481</sup>. Le type de consensus adopté est alors différent<sup>482</sup>.

**185.** De fait, l'hypothèse d'une disparition du notariat sous l'effet de l'essor de la *blockchain* publique n'est plus d'actualité : tout a été dit d'abord sur **l'absence d'équivalence fonctionnelle entre la *blockchain* et les missions du notaire**<sup>483</sup> puis sur **l'inaptitude de la *blockchain* publique à remplacer la confiance publique et la vérité officielle produite par**

---

<sup>476</sup> N. Fabrizi-Racine, « La blockchain : (R)évolution d'État ? », *JCP A*, 2017, n° 49, 2306, p. 17.

<sup>477</sup> J-G. Ganascia, « L'État peut-il rester garant à l'heure de la *blockchain* ? », *ENA*, Hors les murs, magazine des anciens élèves de l'ENA, Association des Anciens Élèves de l'École Nationale d'Administration, 2018.

<sup>478</sup> P. de Filippi et A. Wright, *Blockchain and the law. The rule of Code*, Harvard University Press, 2018 ; B. Barraud, « Les blockchains et le droit », *Revue Lamy Droit de l'immatériel*, 2018, p. 18 (<https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-01729646/document>).

<sup>479</sup> Il existe deux types de *blockchains* privées : des *blockchains* complètement privées où « les droits d'écriture sont restreints et centralisés au sein d'une seule institution » et des *blockchains* de consortium « où le processus de consensus est contrôlé par un sous-ensemble de nœuds et de participants présélectionnés (selon une approche centralisée ou non) et disposant d'un rôle privilégié pour la gestion de la *blockchain* » (J-G. Dumas, P. Lafourcade, A. Tichit et S. Varrette, *Les blockchains en 50 questions. Comprendre le fonctionnement et les enjeux de cette technologie innovante*, Dunod, 2018, p. 10).

<sup>480</sup> C. Chaserant, C. Dauchez et S. Harnay, « Du notaire à la *blockchain* notariale : les tribulations d'un tiers de confiance entre confiance interindividuelle, confiance institutionnelle et méfiance généralisée », *RJS*, juin 2021, n° 3, p. 32 s.

<sup>481</sup> S. de Thésut Dufournaud, « Les *blockchains* de consortium », *RLDA*, 2017, n° 129.

<sup>482</sup> L. Cluzel et C. Dauchez, « Registres publics vs *blockchain* publique. L'État et le notariat face à la révolution *blockchain* », *RDP*, 2022, n°40 et 41, à paraître.

<sup>483</sup> Not. M. Mekki, « Les mystères de la blockchain », *D.* 2017, p. 2160 ; M. Mekki, « Blockchain, Smart contracts et notariat : servir ou asservir ? », *JCP N*, 2018, n° 27, act. 599 ; M. Mekki, « Blockchain et métiers du droit en questions », *Dalloz IP/IT*, 2020, p. 87 ; Th. Douville et Th. Verbiest, « Blockchain et tiers de confiance : incompatibilité ou complémentarité ? », *D.* 2018, p. 1144 ; M-A. Frison-Roche, « Analyse des blockchains au regard des usages qu'elles peuvent remplir et des fonctions que les officiers ministériels doivent assurer », *Deffrénois* 2019, n° 25, p. 23.

**l'État et le notariat**<sup>484</sup>. L'enjeu n'est donc plus celui de la disparition du notariat mais de sa place dans les rapports qui se nouent à propos des canaux de production d'une garantie de la vérité : si **l'hypothèse de voir les notaires devenir des oracles des *blockchains* publiques** peut être envisagée (1/), **la profession s'investit actuellement dans les *blockchains* privées** (2/).

### ***1/ L'hypothèse des notaires comme oracles de *blockchains* publiques***

**186.** Si le consensus technologique, et non démocratique<sup>485</sup>, sur lequel la *blockchain* publique repose permet d'établir une vérité infalsifiable partagée entre les membres de la communauté constituée et sur laquelle tous les participants doivent faire fond pour leurs interactions sociales, cette vérité comporte une faille dès lors qu'elle ne permet pas d'assurer sa coïncidence avec la réalité sociale. En effet, si l'on peut considérer que la *blockchain* publique de Bitcoin, que l'on prend toujours pour modèle, établit une vérité « absolue », bien qu'une faille dans la sécurité informatique ne puisse être exclue, c'est parce qu'elle est endogène. Or, au-delà de l'utilisation de la *blockchain* à titre de crypto-monnaie, le registre est amené à s'insérer dans des relations sociales qui nécessitent de recourir à des données extérieures à la *blockchain* publique, données qu'il faut bien vérifier avant de les y enregistrer. À défaut, le registre établi par la *blockchain* publique n'est alors qu'un « **faux infalsifiable** »... Nul ne peut connaître la réalité des faits consignés dans la *blockchain*. Le registre n'est pas nécessairement le reflet de la réalité. La plus grande faille de la *blockchain* n'est donc pas technologique, mais réside dans son incapacité à assurer la concordance entre la réalité extérieure et les informations enregistrées dans le registre. La *blockchain* publique n'est donc pas en elle-même le nouveau tiers de confiance technologique de l'économie numérique et **ne permet pas d'établir une vérité présentant la fiabilité de la vérité officielle**. Aussi, la vérité construite par les membres de la *blockchain* publique ne peut intégrer, par elle-même, les relations sociales et construire une vérité en correspondance avec la réalité.

Il faut aller rechercher en dehors de la *blockchain* publique elle-même la confiance qu'elle ne peut pas produire. **Pour assurer l'adéquation entre le contenu du registre et la réalité, des intermédiaires humains sont indispensables**<sup>486</sup>. Ces intermédiaires nécessaires à la *blockchain* sont dénommés « **oracles** »<sup>487</sup>. Ils sont chargés de certifier la véracité des opérations enregistrées dans la *blockchain*.

---

<sup>484</sup> C. Chaserant, C. Dauchez et S. Harnay, « Du notaire à la *blockchain* notariale : les tribulations d'un tiers de confiance entre confiance interindividuelle, confiance institutionnelle et méfiance généralisée », préc. ; L. Cluzel et C. Dauchez, « Registres publics vs *blockchain* publique. L'État et le notariat face à la révolution *blockchain* », préc.

<sup>485</sup> L. Cluzel et C. Dauchez, *ibid.*

<sup>486</sup> J-L. Girod, « La *blockchain*, les liens de confiance bousculés », *SNH*, 2018, n° 7/18, inf. 12.

<sup>487</sup> Not. E. Netter, « *Blockchain* et professions réglementées », *Cahiers de droit de l'entreprise*, n° 3, mai-juin 2018, p. 49.

**187. Les notaires** pourraient tout à fait être ces intermédiaires oracles entre la réalité et l'univers virtuel de la *blockchain* et participer au processus de construction de la vérité collective partagée. Ils contribueraient alors à asseoir la confiance du public dans la *blockchain* publique en endossant un rôle d' « **officiers publics oracles** », assurant le lien entre l'activité consignée dans la *blockchain* publique et le monde extérieur. La responsabilité supportée par le notaire, son statut et la déontologie à laquelle il est soumis, sources de confiance<sup>488</sup>, sont de toute évidence des gages de fiabilité hautement appréciables que la *blockchain* publique pourrait ainsi mettre à son profit.

Cependant, une telle **participation des notaires à la *blockchain* publique constituerait certainement une atteinte à la souveraineté de l'État** car ceux-ci contribueraient à construire une vérité collective non étatique susceptible de régner sur les relations sociales, remettant ainsi en cause le monopole de l'État sur la production d'une garantie de la vérité. Cette vérité collective authentifiée par les notaires concurrencerait la vérité officielle qu'ils établissent actuellement avec l'État qui leur a confié l'authenticité des conventions privées et ouvert les registres publics. **L'alimentation de la *blockchain* par les notaires consacrerait une captation des notaires par la *blockchain* publique.** Si aujourd'hui, et depuis la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle, seul l'État a ses notaires, il ne faut pas oublier ces temps, dont nous avons rappelé l'existence, où les notaires étaient également l'apanage d'autres autorités laïques ou ecclésiastiques. Captés par l'autorité centrale au moment de sa reconstitution, les notaires sont des délégués de la puissance publique. Établir et conserver la vérité « tenant lieu de loi aux parties » est un véritable pouvoir dont toute autorité souhaite s'emparer. Alors que l'État s'est arrogé le monopole du notariat, mouvement définitivement achevé à la Révolution, la *blockchain* publique serait ainsi aujourd'hui en position de capter à son tour les notaires et de s'emparer ainsi du monopole étatique de garantie de la vérité officielle dont ils sont des acteurs essentiels<sup>489</sup>. **Le statut public des notaires s'oppose à une telle mise à disposition de ces acteurs de la vérité officielle au service de la *blockchain* publique.**

Il serait par ailleurs assez paradoxal que l'État mette ses officiers au service d'une technologie dont la gouvernance lui échappe. La mise au service de la *blockchain* publique du crédit des notaires conduirait certainement à accréditer l'idée que la *blockchain* publique pourrait se substituer à l'État sur les décombres duquel un nouveau modèle de société pourrait s'ériger. Pour autant, si le statut d'officier public des notaires rattaché à l'État ne permet pas d'envisager que les notaires mettent la confiance publique, dont ils sont détenteurs, au service d'une administration décentralisée non étatique qui concurrence l'État, il est en revanche parfaitement

---

<sup>488</sup> C. Chaserant, C. Dauchez et S. Harnay, « Du notaire à la *blockchain* notariale : les tribulations d'un tiers de confiance entre confiance interindividuelle, confiance institutionnelle et méfiance généralisée », préc.

<sup>489</sup> Le notariat a d'ailleurs été sollicité pour participer à des *blockchains* publiques : v. les propos tenus par J. Binard, directeur des systèmes d'information de la CINP lors du forum Technot organisé par la CINP le 17 octobre 2019, Compte-rendu par le Master 2 Droit notarial de l'université de Nanterre, p. 6, v. « Compte-rendu du Forum Technot du 17 octobre 2019 organisé par la Chambre Interdépartementale des Notaires de Paris (CINP) ».

envisageable qu'ils s'emparent eux-mêmes de cette technologie *via* la construction de *blockchains* privées, permettant ainsi à l'État de s'approprier une technologie aujourd'hui incontournable, en écartant ainsi le risque de désintermédiation étatique et renforçant sa souveraineté sur la production de la vérité officielle.

## ***2/ Le choix de l'investissement des notaires dans des blockchains privées***

**188.** La *blockchain* est une technologie, un outil de sécurité informatique, qui permet de s'assurer de l'infalsifiabilité des informations qu'elle enregistre. Investie par les tiers de confiance traditionnels et mise au service de l'économie numérique, la *blockchain* privée permettrait de **raviver le lien de confiance entre l'État et les citoyens dans le monde numérique**. Marquée du sceau de l'État à raison de son appropriation par le notariat, la technologie *blockchain* conférerait ainsi une assise au **déploiement de la souveraineté numérique de l'État**.

**189.** L'**utilité de la sécurisation technologique des documents qui transitent dans les offices notariaux** n'a pas échappé au notariat qui s'est rapidement engagé dans des réflexions destinées à la déployer au service de l'activité notariale et s'est empressé de proposer ses services à l'État. Le CSN a ainsi adressé, dès janvier 2017, aux candidats à l'élection présidentielle une proposition de création d'une *blockchain* notariale en vue de sécuriser les informations dans tous les domaines jugés utiles par l'État<sup>490</sup>.

D'une manière générale, le notariat a approfondi sa connaissance de cette technologie. En mars 2017, le notariat européen intervenait à la 18<sup>e</sup> conférence annuelle sur les terres et la pauvreté (« *Land and Poverty* ») organisée par la Banque mondiale à Washington DC, avec pour thème « Gouvernance responsable des terres : vers une approche pragmatique ». Le notariat européen était convié pour une intervention sur le thème « Blockchain – Est-ce que cette nouvelle technologie peut vraiment révolutionner le système d'enregistrement des terres ? »<sup>491</sup>.

Le 113<sup>e</sup> Congrès des notaires de France organisé à Lille en septembre 2017 y consacrait également des développements<sup>492</sup>. À l'époque, alors qu'elle était encore ressentie par les notaires comme une menace pour la profession, il s'agissait avant tout de bien distinguer

---

<sup>490</sup> CSN, *Propositions du notariat aux candidats à la présidence de la République*, 2017, p. 9, « Sécurité numérique par l'officier public : la *blockchain* notariale », extrait de la proposition : « Le notaire a déjà anticipé cette révolution digitale et mis en place des outils alliant confiance et sécurité dont il est le vecteur au nom de l'État... Le notariat propose de garantir l'exactitude des informations dans tous les domaines jugés utiles par l'État, constituant ainsi la *blockchain* notariale, tant pour les pouvoirs publics que pour les utilisateurs ».

<sup>491</sup> Intervention de la profession notariale à la *2017 World bank conference on land and poverty*, *The World Bank – Washington DC*, 20-24 mars 2017, M. Barbieri et D. Gassen, « *Blockchain – can this new technology really revolutionize the land registry system?* », [https://www.notartel.it/export/contenuti\\_notartel/pdf/Land\\_Poverty\\_Conference\\_Blockchain.pdf](https://www.notartel.it/export/contenuti_notartel/pdf/Land_Poverty_Conference_Blockchain.pdf).

<sup>492</sup> 113<sup>e</sup> Congrès des notaires de France, *Familles, solidarités, numérique. Le notaire au cœur des mutations de la société*, Lille, 2017, p. 1012, n° 3532.

l'authenticité de la sécurité informatique prodiguée par cette technologie. Le Congrès constatait « qu'en aucun cas la technologie de la *blockchain* ne peut se substituer à l'authenticité, comme n'ayant aucun rapport avec la pleine foi de ce que l'officier public a personnellement accompli ou constaté »<sup>493</sup> et mettait en évidence **les différences entre la *blockchain* et l'authenticité** afin de montrer que le notariat n'est pas soluble dans la *blockchain*<sup>494</sup>. Le 113<sup>e</sup> Congrès des notaires de France proposait néanmoins « de déterminer des cas d'usage pertinents pour utiliser cette technologie dans le notariat ».

Depuis lors, les notaires ont dépassé la crainte d'être remplacés par la *blockchain* et soulignent bien que « **l'idée est de transférer à la *blockchain* non pas un processus d'authentification (...) mais la transmission et la conservation d'informations infalsifiables** »<sup>495</sup>. La profession a donc pris conscience peu de temps après l'apparition de la *blockchain* dans le discours médiatique que celle-ci était une technologie et s'est lancée dans des projets destinés à la maîtriser.

Sur ce terrain, deux institutions notariales ont joué un rôle moteur : le CSN et la Chambre interdépartementale des notaires de Paris (CINP), qui regroupe autour d'elle les chambres des notaires d'Île-de-France et porte des projets numériques dont l'ampleur rivalise avec ceux menés par le CSN.

**190.** Concernant **les initiatives du CSN**, son président annonçait en novembre 2018 que la *blockchain* notariale « serait bientôt opérationnelle et qu'elle permettrait de conserver l'empreinte numérique des copies authentiques délivrées par le notaire, donc aussi des **copies exécutoires**, et d'assurer (ainsi) la traçabilité du fichier »<sup>496</sup>. L'idée était de transmettre en toute

---

<sup>493</sup> « Proposition n° 3 : Pour le constat d'une distinction sans équivoque entre *blockchain* et authenticité » du 113<sup>e</sup> Congrès des notaires de France, [https://www.congresdesnotaires.fr/media/uploads/propositions/113elille\\_2017.pdf](https://www.congresdesnotaires.fr/media/uploads/propositions/113elille_2017.pdf).

<sup>494</sup> À ce titre, était souligné dans les considérants de la proposition n° 3 de la commission consacrée au numérique que :

- le temps de latence de la *blockchain* pour obtenir la preuve de travail est inconciliable avec la date certaine de l'acte authentique ;
- la seule empreinte d'un document déposé dans une *blockchain* ne saurait être constitutive de la force probante ;
- la force exécutoire, qui découle par essence d'une délégation de la puissance publique, ne peut en conséquence être associée à la technologie *blockchain* ;
- l'absence de conservation des documents dans la *blockchain* ne satisfait pas à l'obligation faite aux notaires de représenter un acte authentique pendant 75 ans, « Proposition n°3 : Pour le constat d'une distinction sans équivoque entre *blockchain* et authenticité ».

<sup>495</sup> B. Thomas-David et J.-L. Girot, « La blockchain expliquée autrement », *JCP N*, 2018, n° 21-22, act. 480.

<sup>496</sup> Entretien avec J.-F. Humbert, « Il faut oser », *JCP N*, 2018, n° 45, act. 860 : « Concrètement : la copie exécutoire délivrée sur support numérique (pdf) sera envoyée à la banque qui va l'enregistrer. L'empreinte de ce fichier est déposée sur la *blockchain*. Lorsque la banque fera face à une difficulté de paiement, elle transmettra le fichier numérique à l'huissier pour qu'il effectue une mesure de recouvrement. Cette transmission du fichier sera intégrée dans la *blockchain*. L'huissier, destinataire du fichier, pourra comparer l'empreinte du fichier remis avec celle du fichier qui avait été déposé. En outre, nous saurons qui est le détenteur du seul fichier numérique qui constitue la copie exécutoire, unique. On assure ainsi la traçabilité et l'infalsifiabilité de ce fichier numérique, afin



sécurité les copies exécutoires dématérialisées des actes de prêt et de sécuriser ainsi la circulation des actes numériques afin de la rendre aussi fiable que la circulation des copies papier<sup>497</sup>. Du fait de l'intervention d'autres acteurs que la profession notariale, tels les banques et les huissiers, la *blockchain* envisagée par le CSN, *blockchain* privée<sup>498</sup>, prendrait certainement la forme d'une *blockchain* de consortium<sup>499</sup>. Le développement du projet se heurte toutefois à des difficultés. Le 117<sup>e</sup> Congrès des notaires de France indique que le projet du CSN était à l'arrêt en 2020, car « des divergences entre organismes bancaires empêchent toute discussion »<sup>500</sup>, les banques n'étant, semble-t-il, pas « en mesure de s'exprimer d'une seule voix ». Il est notable que la **Convention d'objectifs** signée par l'État et le notariat en octobre 2020 ne mentionne nullement le projet de *blockchain* initié par le CSN, alors même qu'elle met en avant avec force les capacités technologiques du notariat fortement mobilisées au service de l'État<sup>501</sup>. Ce silence signifie peut-être le désintérêt des pouvoirs publics pour la maîtrise et le déploiement de cette nouvelle technologie par le notariat. On peut également envisager que le projet ayant des difficultés à aboutir, il n'ait pas été intégré dans le contenu de la convention...

**191.** En revanche, lors du ForumTech organisé en octobre 2019<sup>502</sup>, la **CINP** a exposé les grandes orientations de sa politique numérique et détaillé les projets technologiques dans lesquels elle est impliquée. L'expérimentation de son projet de *blockchain* repose sur un fonds d'innovation doté de 6,2 millions d'euros abondés par les notaires de la CINP, chargée d'orienter le développement technologique des notaires des compagnies qu'elle regroupe. Un comité de sélection a été créé, constitué de notaires, banquiers et *startups*. Le choix stratégique de la CINP a été, plutôt que de s'adosser à des opérateurs tiers dont les notaires utiliseraient les services, de développer cette technologie en interne en travaillant en collaboration avec une *start-up*, permettant ainsi d'assurer **l'indépendance de la profession**. Pendant la phase d'expérimentation, la CINP a implanté une infrastructure de *blockchain* privée

---

de permettre la mise en œuvre des procédures d'exécution par exemple ». *Adde* les propos de S. Sabot-Barcet, « Séance questions-réponses au bureau du CSN », *Le journal de l'assemblée de liaison*, n° 76, février 2020, p. 21 : « Il ne faut pas avoir peur de la *blockchain*. Par contre, il est urgent qu'on se l'approprie pour l'utiliser comme un outil. Nous avons un projet au CSN pour l'appropriation de cette *blockchain* pour les copies exécutoires, puisque tout l'intérêt de la *blockchain* c'est de déposer un document et que ce document reste fiable, qu'on ne puisse plus le contester tout au long de la vie du document, de façon définitive ».

<sup>497</sup> X. Renard, « Blockchain. Digitalisation et transparence », *NVP*, novembre/décembre 2019.

<sup>498</sup> S. Sabot-Barcet, deuxième VP du CSN chargée du numérique et de la formation, *NVP*, novembre/décembre 2019.

<sup>499</sup> M. Mekki, « Blockchain et métiers du droit », *Dalloz IP/IT* 2020, p. 87 : « Que l'on songe à la blockchain de consortium bientôt expérimentée par les notaires soit pour certifier les documents annexés à l'acte authentique électronique et/ou échangés au sein de l'espace notarial, soit pour permettre la remise d'une copie exécutoire numérique (...). À la différence d'une blockchain publique, la blockchain privée ou de consortium est contrôlée à son entrée, les acteurs sont identifiés et un tiers gère et supervise l'ensemble des opérations avec la possibilité de déterminer les règles de fonctionnement et de les faire évoluer ».

<sup>500</sup> 117<sup>e</sup> Congrès des notaires de France, *Le numérique, l'homme et le droit*, Nice, 2021, p. 830, n° 3660.

<sup>501</sup> Convention d'objectifs du notariat, 8 octobre 2020, p. 5 à 8.

<sup>502</sup> Pour un compte-rendu par le Master 2 Droit notarial de Nanterre v. « Compte-rendu du Forum Technot du 17 octobre 2019 organisé par la Chambre Interdépartementale des Notaires de Paris (CINP) ».

dans ses serveurs et mis en place un réseau actuellement composé de vingt-cinq notaires mineurs<sup>503</sup> issus de sa commission technologique.

**192.** Cette phase d'expérimentation a débouché en juin 2020 sur le lancement d'une *blockchain* privée<sup>504</sup>, permettant de fournir aux utilisateurs **des services destinés à « sécuriser la conservation de leur preuve numérique »**<sup>505</sup>. Son fonctionnement technique s'appuie sur l'infrastructure interne à la CINP, Paris Notaire Services (PNS)<sup>506</sup>. Reposant sur un consensus centralisé (*proof of authority*), **la gouvernance de la *blockchain* notariale est assurée par le notariat**, plus précisément par une « Autorité de confiance numérique notariale des notaires du Grand Paris pour la fourniture de services de *blockchain* notariale » représentée par un comité composé des cinq présidents des chambres des notaires d'Île-de-France<sup>507</sup> repositionnant ainsi **la profession de notaire en tant que tiers de confiance au cœur de la *blockchain***. Une « Politique de la confiance de la *Blockchain* notariale (BCN) », signée le 16 juin 2020, définit les principes de fonctionnement de la *blockchain* et de garantie des niveaux de qualité et de confiance attendus par le notariat et l'ensemble de ses utilisateurs. Elle permet d'assurer la qualité de la *blockchain* notariale, c'est-à-dire de faire en sorte qu'elle soit « en ligne avec l'état de l'art réglementaire, fonctionnel et technique de l'instant »<sup>508</sup>. Le comité de gouvernance est adossé à un comité stratégique composé de notaires et d'experts chargé, entre autres, « de suivre les usages de la *blockchain* notariale dans le temps, et également sur des organismes de certification et des travaux d'experts »<sup>509</sup>.

**193.** L'infrastructure de la *blockchain* privée de la CINP est centralisée et hébergée sur des serveurs dans les *datacenters* de la profession, tandis que le minage est décentralisé sur un certain nombre de nœuds mineurs, chacun appelé « notaire mineur ». Ainsi, si chaque notaire mineur dispose automatiquement d'une copie du registre sur son serveur, qui aura été préalablement configuré avec ses données d'identification, une réplication est également stockée sur l'infrastructure centralisée. Le notaire mineur se distingue aisément du mineur de Bitcoins. Il est en effet précisément identifié ; il n'est pas rémunéré et son activité de minage

---

<sup>503</sup> 117<sup>e</sup> Congrès des notaires de France, *Le numérique, l'homme et le droit*, Nice, 2021, p. 830, n° 3660.

<sup>504</sup> S. Adler, « Création d'une autorité de confiance numérique notariale pour la fourniture de services de blockchain. Lancement de la blockchain notariale par les notaires du Grand Paris », *JCP N*, 2020, n° 30, act. 654.

<sup>505</sup> G. Marraud des Grottes, entretien avec S. Adler, *Actualités du droit*, Wolters Kluwer France, 16 juillet 2020 : [https://www.actualitesdudroit.fr/browse/tech-droit/blockchain/28301/stephane-adler-vice-president-de-la-chambre-des-notaires-de-paris-notre-volonte-est-d-etre-une-autorite-de-confiance-numerique-notariale-pour-la-fourniture-de-services-blockchain?utm\\_source=alerte&utm\\_campaign=20200710\\_20200717&utm\\_medium=WEEKLY&utm\\_term=blockchain-tech-droit&utm\\_content=6017](https://www.actualitesdudroit.fr/browse/tech-droit/blockchain/28301/stephane-adler-vice-president-de-la-chambre-des-notaires-de-paris-notre-volonte-est-d-etre-une-autorite-de-confiance-numerique-notariale-pour-la-fourniture-de-services-blockchain?utm_source=alerte&utm_campaign=20200710_20200717&utm_medium=WEEKLY&utm_term=blockchain-tech-droit&utm_content=6017)

<sup>506</sup> L'association PNS a été créée par la CINP en 1994. Elle fournit des services à destination des notaires, des professionnels et particuliers, notamment des services dématérialisés.

<sup>507</sup> Chambre des notaires de Paris, des Hauts-de-Seine, Versailles, Essonne et Seine et Marne.

<sup>508</sup> G. Marraud des Grottes, entretien avec S. Adler, 16 juillet 2020, préc.

<sup>509</sup> G. Marraud des Grottes, entretien avec S. Adler, 16 juillet 2020, *ibid.*

est soumise à une autorisation préalable du comité de gouvernance<sup>510</sup>. En outre, le comportement du notaire mineur est encadré par la « Charte du notaire mineur » que ce dernier doit impérativement signer afin de rejoindre le réseau privé et qui le soumet à un certain nombre d'engagements, notamment celui de maintenir opérationnel le matériel à des fins de sécurisation. L'accès des autres utilisateurs de la *blockchain* (nœuds simples) est également réglementé.

**194.** Lors du Forum Technot qui s'est tenu en 2019, Jacques Binard, directeur des systèmes d'information de la CINP a pointé deux **cas d'usage** de la *blockchain* notariale<sup>511</sup>. Il était alors envisagé de greffer la *blockchain* sur le service de « Transfert de fichiers volumineux », ce service étant très utilisé à Paris (environ 13 000 transferts par jour). Ainsi, selon ses propos, **le titre de propriété transmis par un notaire à son client sera « blockchainisé »**, c'est-à-dire inscrit dans la *blockchain*. Il pourra alors être récupéré par le client et transmis à un tiers. Une plateforme permettra ensuite de vérifier à tout moment l'intégrité du titre transmis, c'est-à-dire que le document n'a pas été modifié ou falsifié, ainsi que son origine, c'est-à-dire qu'il provient bien du notaire. Cette opération était également envisagée comme une affaire de communication. En effet, de manière virale, les clients qui recevront les nouveaux liens de téléchargement seront informés que les notaires utilisent la nouvelle technologie *blockchain*. Annoncée en 2019, la greffe de la *blockchain* sur le service de « Transfert de fichiers volumineux » a été réalisée depuis<sup>512</sup>. Tel n'est pas le cas de celle qui devait être opérée sur l'espace notarial. Avec ce second cas d'usage, la CINP entendait **« blockchainiser » l'ensemble des documents versés dans la dataroom et enregistrer les consultations de la dataroom** (journal de consultation). L'objectif était de permettre d'identifier les documents de la *dataroom* mis en ligne, le jour et l'heure de leur mise en ligne, l'identité des notaires qui les auront déposés ainsi que les dates auxquelles les documents auront été consultés. L'état de la *dataroom* devait être à tout moment établi. Chaque document devait être identifié et enregistré dans la *blockchain* pour être ensuite versé au coffre-fort électronique. Le client pourrait ainsi vérifier que tel ou tel document était bien celui qui faisait partie de la *dataroom* créée au moment de la cession du bien. Si ce cas d'usage n'a pas encore été développé, la BCN a été mise au service de **la tenue des titres de sociétés non cotées**. Développée avec la chambre des notaires du Pas-de-Calais, elle vise à le dématérialiser et le rendre infalsifiable<sup>513</sup>.

**195.** À terme, la profession « qui veut se positionner comme tiers de confiance sur le terrain de la preuve numérique, envisage une potentielle **ouverture de ses services au marché** »<sup>514</sup> : « Le notariat pourra ainsi proposer son service de preuve pour sécuriser différents types de

---

<sup>510</sup> G. Marraud des Grottes, entretien avec S. Adler, 16 juillet 2020, *ibid*.

<sup>511</sup> Pour ces développements, v. le compte-rendu précité du forum Technot.

<sup>512</sup> M. Lartigue, « La crise sanitaire booste le numérique dans les offices », *SNH*, 1<sup>er</sup> juillet 2021, n° 22, p. 21.

<sup>513</sup> M. Lartigue, *ibid*.

<sup>514</sup> M. Lartigue, *ibid*.

transactions » soulignait récemment Jacques Binard<sup>515</sup>. Les notaires entendent bien devenir « un acteur juridique incontournable du juridique digital ». Si la *blockchain* permet aux notaires d'exercer leurs actuelles missions de services public, il est avancé qu'elle permettra d'en développer de nouvelles dans un contexte d'**incontestabilité numérique** qu'ils pourraient offrir à l'État, comme à leurs clients<sup>516</sup>. Ainsi, **les notaires sont invités à dépasser leur condition de tiers de confiance juridique pour endosser celle de tiers de confiance technologique** permettant de sécuriser la circulation de l'information dans le monde numérique.

**196.** Cette politique d'appropriation de la *blockchain* par le notariat ne paraît pourtant pas susciter l'attention de l'État, alors que celui-ci trouverait auprès de ses officiers publics un solide soutien au service de la stratégie nationale *blockchain*, présentée le 15 avril 2019, visant à « faire de la France une nation de la *blockchain* »<sup>517</sup>. Face à la révolution numérique, **l'État ne semble pas avoir conscience de l'appui que pourrait constituer l'appropriation de la *blockchain* privée par le notariat aux fins de préservation de sa souveraineté, ou de l'émergence d'une souveraineté numérique**. Le partenariat entre État et notariat permettrait pourtant de relever le défi de la garantie de la vérité comme il pourrait participer à relever celui de la maîtrise du territoire, autre enjeu de souveraineté.

## **B/ Le défi de la maîtrise du territoire**

**197.** Un constat s'impose : la stratégie numérique adoptée par l'État dès la fin des années 1990 a fragilisé la position de l'État dans le monde physique. Orientée uniquement sur la dématérialisation des relations de l'Administration avec les citoyens, elle a conduit l'État à se détacher du territoire physique, attribut traditionnel de sa souveraineté. Elle a ainsi mis sous tension sa place de tiers garant des relations sociales dans le monde physique. **La contre-productivité de la stratégie de transformation numérique de l'État (1/)** incite à proposer une politique de **transformation phygitale du notariat (2/)**.

### ***1/ La contre-productivité de la stratégie de transformation numérique de l'État***

**198.** La stratégie de transformation numérique de l'État a conduit à une diminution de la présence des services publics sur le territoire physique corrélative à la dématérialisation des relations avec les citoyens. Ce mouvement de **recul de la présence de l'État sur le territoire (a/)** a provoqué un malaise au sein de la population auquel l'État a réagi en tentant de réinvestir le territoire dans un contexte budgétaire contraint. Partenaires de l'État implantés sur le

---

<sup>515</sup> M. Lartigue, *ibid.*

<sup>516</sup> B. Thomas-David et J-L. Girot, « La blockchain expliquée autrement », *JCP N*, 2018, n° 21-22, act. 480, p. 13.

<sup>517</sup> Ministère de l'économie et des finances, [entreprises.gouv.fr](https://www.entreprises.gouv.fr), le portail de la Direction générale des entreprises, *La stratégie nationale blockchain*, 8 octobre 2020, <https://www.entreprises.gouv.fr/fr/numerique/enjeux/la-strategie-nationale-blockchain>

territoire **les notaires ont été alors utilisés comme contrepoids à la dématérialisation des services publics** devenue problématique (b/).

#### a/ Le recul de la présence de l'État sur le territoire

**199.** La stratégie numérique de l'État repose sur deux logiques, budgétaire et de souveraineté, qui se sont superposées. L'utilisation du numérique a été promue dès la fin des années 1990 et à l'époque de l'État « **stratège** » pour le développement d'une administration accessible en ligne par les citoyens et surtout, bien que cette orientation n'ait pas été immédiatement assumée par les pouvoirs publics, comme un instrument de pilotage de la réduction des dépenses publiques, notamment en raison de la réduction du nombre de fonctionnaires qu'elle permettait d'engager. Cette orientation définitivement acquise depuis 2001 et l'adoption de la LOLF<sup>518</sup> a implanté la logique du secteur privé au cœur de la sphère publique ; l'État « stratège » s'est ainsi pleinement converti au *new public management*. L'action publique est depuis lors gouvernée par une **logique de performance dont le numérique est un levier en vue de réaliser des économies dans le secteur public**<sup>519</sup>.

**200.** À partir du début des années 2010, la stratégie de l'État s'est modifiée et le numérique a également été considéré comme un pilier de souveraineté. Les grandes plateformes privées du numérique se sont imposées comme des concurrentes des États. Les pouvoirs publics n'ont alors plus seulement envisagé le numérique comme un outil idoine d'amélioration de la relation avec les citoyens et de réduction des déficits budgétaires, mais aussi comme **l'instrument d'une mue existentielle destinée à préserver la place matricielle de l'État au sein d'une société en transit vers une société numérique**<sup>520</sup>. La transformation numérique est ainsi devenue une question de survie de l'État lui-même<sup>521</sup> qui a cherché à se transformer en plateforme et à se placer au cœur de l'innovation en impulsant un nouvel écosystème numérique dont il serait le centre. Sans s'arrêter sur le succès, apparemment mesuré<sup>522</sup>, de cette politique publique, il apparaît que la logique budgétaire a conduit à **amoindrir la légitimité de l'intervention de l'État auprès des citoyens**, et ce pour deux raisons.

**201.** D'une part, la logique budgétaire se fait nécessairement **au détriment des investissements dans le maillage territorial par les services publics**, alors même que le

---

<sup>518</sup> Loi organique n° 2001-692 du 1er août 2001 relative aux lois de finances.

<sup>519</sup> Sur cette stratégie étatique en matière de publicité foncière, v. *supra* n° 55-63.

<sup>520</sup> H. Verdier et P. Pezziardi, *Des start-up d'État à l'État plateforme*, Fondation pour l'innovation politique, fondapol.org, janvier 2017 (<https://www.fondapol.org/etude/pierre-pezziardi-et-henri-verdier-des-startups-dEtat-a-lEtat-plateforme/>), p. 10 : « les institutions d'une époque forment la matrice dans laquelle agissent les acteurs économiques et sociaux : la France ne peut réussir la conversion numérique de son économie et de son modèle social sans une conversion numérique de même ampleur de son appareil d'État ».

<sup>521</sup> Conseil d'État, Étude annuelle 2017, *Puissance publique et plateformes numériques : accompagner l'« ubérisation »*, La documentation française, coll. Les rapports du Conseil d'État, 2017, p. 9 : y est pointé le risque d'un « État-service peau de chagrin ».

<sup>522</sup> G. Jeannot, « Vie et mort de l'État plateforme », *RFAP*, n° 173, 2020, p. 165.

numérique ne répond pas de manière idoine aux besoins de l'ensemble de la population. En effet, bien que cela ne soit pas systématique, « la dématérialisation s'accompagne [...] de la fermeture de guichets d'accueil physique ou téléphonique »<sup>523</sup>. La dématérialisation donne notamment « le sentiment que **l'administration se déshumanise**, s'éloigne des citoyens et de certains territoires, privilégie une partie de la population plus à l'aise avec internet, cherche surtout à faire des économies »<sup>524</sup>. Le rapport d'information sur l'évaluation de l'accès aux services publics dans les territoires ruraux proposait d'ailleurs en 2019 de maintenir les emplois publics dans les territoires ruraux pour y redéployer les postes supprimés à l'échelle du département<sup>525</sup>. **À force de se dématérialiser, l'État s'invisibilise dans le monde physique** à mesure qu'il se dépouille de ses agents qui « au contact des Français sont le cœur battant de l'État »<sup>526</sup>. Cette réalité s'est crûment imposée à l'État au cours de la période de revendication des « Gilets jaunes ». En effet, comme souligné par le rapport d'information sur l'évaluation de l'accès aux services publics dans les territoires ruraux<sup>527</sup>, le mouvement des « Gilets jaunes » est directement connecté à la raréfaction des services publics<sup>528</sup>. **La dématérialisation de**

---

<sup>523</sup> H. Begon, « Transformation numérique de l'action publique : les risques de la dématérialisation pour les usagers », *Vie publique au cœur du débat public*, 12 janvier 2021 (<https://www.vie-publique.fr/parole-dexpert/278016-risques-de-la-dematerialisation-pour-les-usagers-des-services-publics>). Pour l'ensemble des critiques à l'égard de la dématérialisation des services publics, v. le rapport du Défenseur des droits, *Dématérialisation et inégalités d'accès aux services publics*, 2019 (<https://www.vie-publique.fr/sites/default/files/rapport/pdf/194000048.pdf>).

<sup>524</sup> H. Begon, *ibid.*

<sup>525</sup> Assemblée nationale, *Rapport d'information sur l'évaluation de l'accès aux services publics dans les territoires ruraux* n°2297, déposé le 10 octobre 2019, p. 104.

<sup>526</sup> V. not. S. Soriano, *Un avenir pour le service public. Un nouvel État face à la vague écologique, numérique, démocratique*, Odile Jacob, 2020, p. 15 ; Rapport du Défenseur des droits, *Dématérialisation et inégalités d'accès aux services publics*, 2019, préc. : l'objectif de dématérialisation, s'il est louable, ne doit pas se résumer « à pallier la disparition des services publics sur certains territoires et à privilégier une approche budgétaire et comptable ».

<sup>527</sup> Assemblée nationale, *Rapport d'information sur l'évaluation de l'accès aux services publics dans les territoires ruraux* n° 2297, préc., p. 29 : « La préoccupation des élus est donc ancienne ; elle ne doit rien à la crise de l'automne 2018 qui a porté une lumière crue sur les difficultés des territoires périphériques. Cette demande de considération exprimée par les Gilets jaunes, le pouvoir doit l'entendre malgré son caractère éruptif. Après plusieurs décennies de repli des services publics sous le signe des économies budgétaires – la Révision générale des politiques publiques (RGPP) et sa version territoriale, la Révision de l'administration territoriale de l'État (RÉATE), puis la Modernisation de l'action publique (MAP) ont durablement marqué le territoire –, elle constitue un signal adressé à l'État par une population travaillée par la révolte ou la résignation, qui éprouve un fort sentiment d'abandon ».

<sup>528</sup> S. Soriano, *Un avenir pour le service public. Un nouvel État face à la vague écologique, numérique, démocratique*, Odile Jacob, 2020, p. 25 : « Les enseignements du grand débat, organisé au premier trimestre 2019 pour sortir de cet épisode, sont à cet égard éclairants. On y dénonce le démantèlement des services publics de proximité (...). C'est donc bien autour de l'État et de ses services publics que s'est noué le malaise populaire. La nouvelle géographie sociale a joué comme le lieu de cristallisation d'une matrice de protestation. Au cœur de celle-ci : le sentiment d'un abandon public ». *Adde La fabrique de la cité*, « Les Gilets jaunes simple révolte anti-métropolitaine ou symptôme d'une crise plus profonde ? », 10 mars 2020 (<https://www.lafabriquedelacite.com/publications/les-gilets-jaunes-simple-revolte-anti-metropolitaine-ou-symptome-dune-crise-plus-profonde/>) : « Cette raréfaction simultanée des équipements de la vie quotidienne, des services publics et des lieux de socialisation, ainsi que les contraintes qu'elle induit en matière de mobilité, produit chez les populations concernées un mécontentement dont le Conseil d'analyse économique montre qu'il est le déterminant direct de l'adhésion individuelle au mouvement des gilets jaunes. Aussi Yann Algan, Clément Malgouyres et Claudia Senik écrivent-ils que les communes touchées par la mobilisation sont celles "dont les conditions de vie locales se sont le plus dégradées au cours des dernières années. La recherche en économie sur le bien-être montre [...] que les individus sont particulièrement sensibles à l'évolution, et surtout à la dégradation de

**l'État a donc conduit à une délégitimation de son intervention pour organiser les rapports sociaux.** Ce sentiment d'abandon a renforcé, dans le même temps, le mouvement d'adhésion de la population aux GAFAM. La crise des « Gilets jaunes » a été l'occasion pour *Facebook* de renforcer son pouvoir de déstabilisation politique<sup>529</sup>. Sans l'intermédiaire de la plateforme et en l'absence de *leader*, le mouvement des « Gilets jaunes » n'aurait jamais pu organiser la contestation. Ainsi, *Facebook* leur a permis de manifester un mécontentement en grande partie lié à l'abandon du territoire physique par l'État qui est le résultat de son engagement dans une politique de transformation numérique essentiellement axée sur la dématérialisation des services publics et non sur la préservation de l'accès physique à ceux-ci.

**202.** D'autre part, la logique budgétaire, parce qu'elle conduit à un désinvestissement territorial par les services publics, amène l'État à mener la bataille de la souveraineté sur le terrain des GAFAM, et on peut être sceptique sur l'issue du combat tant les capacités d'innovation des GAFAM sont bien supérieures à celle de l'État même transformé en « plateforme ». Bien au contraire, la présence physique de l'État auprès des citoyens est un avantage concurrentiel par rapport aux GAFAM dont ces géants du numérique ont du reste parfaitement conscience : ils adoptent, pour leur part, la stratégie inverse en investissant de plus en plus, à l'exemple d'Amazon, dans des points d'accès physique (*brick and mortar*<sup>530</sup>) sur le territoire. **La stratégie de l'État a essentiellement, jusqu'à présent, consisté à lutter contre les GAFAM avec les armes de ceux-ci, tout en délaissant son avantage stratégique primordial : le territoire physique, assise de sa souveraineté.** Cette stratégie laisse ainsi grande ouverte la porte aux géants du numérique de plus en plus présents auprès des citoyens et qui adoptent de plus en plus une stratégie multicanale. L'État pourrait donc bien perdre la bataille dans les deux mondes, numérique mais aussi physique...

**203.** Si la transformation numérique des services publics est certainement une nécessité au regard de l'évolution des usages des citoyens, **l'enjeu, pour l'État, de réinvestir l'humain au sein des services publics est patent**<sup>531</sup> : ce sont les relations des agents de l'État sur le terrain

---

leur environnement local. [...] Le délitement du lien social entraîné par la disparition du tissu des services publics et des commerces de proximité, ainsi que des associations a joué un rôle important dans la vague de mécontentement observée depuis un an<sup>3</sup>. Or, le Conseil d'analyse économique le confirme, la raréfaction de ces services et équipements dans une commune est un facteur direct de l'adhésion de ses habitants au mouvement des gilets jaunes » ; R. Honoré, « Après les « gilets jaunes », un indice du mal-être territorial pour changer l'action publique », *Les échos*, 14 janvier 2020 (<https://www.lesechos.fr/economie-france/social/apres-les-gilets-jaunes-un-indice-du-mal-etre-territorial-pour-changer-laction-publique-1162905>).

<sup>529</sup> V. *supra* n° 179.

<sup>530</sup> M. Hickman, « *Will Amazon continue its brick and mortar expansion with department store ?* », *The Architect's newspaper*, 20 août 2021, <https://www.archpaper.com/2021/08/will-amazon-continue-its-brick-and-mortar-expansion-with-department-stores/> ; Podean Marketplace marketing, *Amazon explained : Bricks & Mortar*, <https://www.podean.com/amazon-explained-bricks-and-mortar/>.

<sup>531</sup> Pour une prise de conscience de la nécessité de réorienter la politique d'État plateforme, v. C. Andrieu et L. de Crevoisier, Edito, « Quel nouveau souffle pour l'État plateforme ? », *Think Tank digital new deal*, 13 octobre 2020, <https://www.thedigitalnewdeal.org/quel-nouveau-souffle-pour-lEtat-plateforme/>.

avec les citoyens qui entretiennent le pacte social. Peut-être conscient du risque de transformation en *pure player*<sup>532</sup> en termes de souveraineté et de confiance publique, l'État, après la crise des « Gilets jaunes », a mis le notariat à contribution afin de faire contrepoids au retrait de sa présence sur le territoire.

## **b/ Le notariat, contrepoids à la dématérialisation des services publics**

**204.** Si tous les services publics doivent être prochainement rendus accessibles en ligne (programme Action publique 2022<sup>533</sup>), l'État a toujours eu conscience qu'**un accès physique doit être préservé**, ne serait-ce que pour tenir compte de l'illectronisme fortement répandu au sein de la population, de l'absence de couverture totale du territoire par internet ou des difficultés pour certains citoyens à financer un équipement informatique<sup>534</sup>. Un réseau de Maisons de service au public (MSAP) était en cours de déploiement sur le territoire au moment de la survenance de la crise des « Gilets jaunes » et les conventions qui liaient l'État aux différents opérateurs intervenant dans sa mise en œuvre devaient être renouvelées en 2018<sup>535</sup>.

Peu avant le début de la crise des « Gilets jaunes », un chantier transverse complémentaire à Action publique 2022 avait été lancé en vue de transformer l'organisation territoriale des services publics et repenser l'offre de services publics de proximité<sup>536</sup>. Inspirés des MSAP, ces guichets de proximité devaient offrir **un « service public à visage humain »** et un accompagnement personnalisé pour les usagers qui sont aujourd'hui éloignés du numérique. La loi n° 2018-727 du 10 août 2018 *pour un État au service d'une société de confiance* s'est insérée dans ce mouvement. Elle visait à placer l'administration dans un rôle de conseil et de service et à permettre un égal accès des personnes aux services publics<sup>537</sup>. L'administration devait accompagner les citoyens et mieux répondre aux attentes sociales en luttant contre le phénomène de « perte de droits » et en prévenant les risques liés aux évolutions technologiques.

---

<sup>532</sup> Wikipédia, V. *Pure player* : un *pure player* (faux anglicisme, déformation de l'anglais américain *pure play*) est une entreprise exerçant dans un secteur d'activité unique non diversifié. En France, l'expression s'est toutefois popularisée pour désigner les entreprises œuvrant uniquement sur internet. Le terme « *pure player* » peut s'appliquer au commerce électronique, le tout en ligne ne proposant aucun magasin où ses clients pourraient venir physiquement effectuer leurs achats.

<sup>533</sup> Sur ce programme de transformation du service public lancé en 2017, qui prévoit notamment « la priorité donnée à la transformation numérique des administrations, avec pour objectif, 100 % de services publics dématérialisés à horizon 2022 », v. <https://www.gouvernement.fr/action/action-publique-2022-pour-une-transformation-du-service-public>.

<sup>534</sup> Assemblée nationale, *Rapport d'information sur l'évaluation de l'accès aux services publics dans les territoires ruraux* n° 2297, déposé le 10 octobre 2019, p. 132.

<sup>535</sup> Assemblée nationale, *ibid.*, p. 135.

<sup>536</sup> Sur le programme de ce chantier transverse, v. <https://www.modernisation.gouv.fr/action-publique-2022/chantiers-transverses/le-gouvernement-ouvre-3-chantiers-pour-refonder-laction-publique-dans-les-territoires>.

<sup>537</sup> Étude d'impact, *Projet de loi pour un État au service d'une société de confiance*, 27 novembre 2017, [http://www.assemblee-nationale.fr/dyn/15/textes/l15b0424\\_etude-impact#\\_Toc499375956](http://www.assemblee-nationale.fr/dyn/15/textes/l15b0424_etude-impact#_Toc499375956).



La contestation sociale a accéléré et amplifié le mouvement ; le projet MSAP a pris une dimension nationale en remontant au niveau présidentiel. « Le Président de la République a esquissé les grandes lignes de son projet, les maisons France Services, dans son discours du 25 avril (...) à l'issue du Grand débat national, que le Premier ministre a transcrites dans une circulaire du 1<sup>er</sup> juillet 2019, reposant sur deux piliers : une charte d'engagement en cinq points et le bouquet de services France Services, qui en définit le socle »<sup>538</sup>. Les MSAP sont devenues les **Maisons France Services** avec pour objectif d'en augmenter la qualité et de mailler l'ensemble du territoire. L'étude « Territoire, bien être et politiques publiques » du Conseil d'analyse économique<sup>539</sup>, centre de réflexion rattaché à Matignon, après avoir souligné que la fermeture des services publics locaux était un facteur de mal être des citoyens, recommandait d'ailleurs « lors de la mise en place du réseau "France services" de cibler les lieux de passage et permettre un élargissement des missions en incluant des services de proximité, y compris privés, en fonction des besoins locaux des usagers » et « d'éviter la stratégie du tout numérique, afin de préserver le lien social ». En effet, le développement des services publics numériques « se réalise au risque d'un délitement du lien social »<sup>540</sup>. Rousseau, bien éloigné des considérations numériques, soulignait déjà que le contrat social se double « d'un contrat sentimental » : « le grand tout de la citoyenneté ne suffit donc pas [...] à donner consistance à l'être ensemble, il faut aussi qu'il prenne chair dans les différentes formes que peut prendre une sociabilité de proximité »<sup>541</sup>. **La recherche de services publics de proximité et « à visage humain » est depuis devenue un axe prioritaire de l'action publique<sup>542</sup> dans lequel les notaires ont été intégrés.**

**205.** La **Convention d'objectifs** signée par l'État et le notariat en octobre 2020 intègre la participation des notaires aux missions des Maisons France Services. Lors du 116<sup>e</sup> Congrès des notaires de France, à l'occasion duquel cette Convention a été signée, le ministre de la Justice a particulièrement souligné **la qualité du service public notarial et ses actions au service du territoire**. Une action a retenu particulièrement son attention lors de son allocution : l'engagement du notariat à participer « activement » aux permanences des professionnels du droit, notamment dans les Maisons France Services en partenariat avec les conseils départementaux d'accès au droit, car « la proximité avec les justiciables est fondamentale ».

---

<sup>538</sup> Assemblée nationale, *Rapport d'information sur l'évaluation de l'accès aux services publics dans les territoires ruraux* n° 2297, déposé le 10 octobre 2019, p. 135.

<sup>539</sup> Conseil d'analyse économique, « Territoires, bien être et politiques publiques », *Les notes du conseil d'analyse économique*, n°55, janvier 2020, par Y. Algan, Cl. Malgouyres et Cl. Senik, <http://www.cae-eco.fr/Territoires-bien-etre-et-politiques-publiques>.

<sup>540</sup> G. Koubi, « Services publics numériques « sans » lien social », in *La transformation numérique du service public : une nouvelle crise ?*, L. Cluzel-Métayer, C. Prebissy-Schnall, A. Sée (dir.), Mare & Martin, à paraître.

<sup>541</sup> Cité par P. Rosanvallon, *Le modèle politique français. La société civile contre le jacobinisme de 1789 à nos jours*, Seuil, 2004, p. 41.

<sup>542</sup> « Action publique 2022 : pour une transformation du service public », 30 juillet 2018, [www.seine-maritime.gouv.fr/Actualites/Archives/Archives-2018/Action-publique-2022-pour-une-transformation-du-service-public](http://www.seine-maritime.gouv.fr/Actualites/Archives/Archives-2018/Action-publique-2022-pour-une-transformation-du-service-public).

Cette proposition a-t-il souligné « aura un très fort impact auprès des Français, manifestation de la proximité que recherchent les citoyens à travers des conseils avisés... cela participera à rassurer les citoyens. Ils seront mieux à même de faire des choix éclairés ». Ainsi, la Convention prévoit, outre les multiples actions qui conduisent le notariat à se mettre en relation avec des acteurs publics territoriaux relativement à des démarches de revitalisation des cœurs des villes et des territoires en difficulté ou liées à l'aménagement du territoire<sup>543</sup>, que « le notariat promeu[ve] » la participation des notaires aux dites permanences, notamment dans les Maisons France Services. **Les notaires sont ainsi intégrés dans l'action publique visant à transformer l'organisation territoriale des services publics, nouvelle marque officielle de leur rattachement à l'Administration qu'elle accentue.** L'État utilise ainsi la profession de notaire comme une variable d'ajustement à la politique de dématérialisation de l'État qui conduit à réduire le nombre d'agents publics sur le territoire et **les place au service de l'accès au droit en dehors de leurs offices.** La Convention d'objectifs, dans un considérant liminaire, considère d'ailleurs **la présence des notaires sur tout le territoire comme un objectif essentiel**<sup>544</sup>.

**206.** La présence des notaires sur le territoire est pour l'État un levier de souveraineté et de confiance publique. Il reste que cette participation des notaires aux Maisons France Services devra être connectée à la politique menée indirectement par l'Autorité de la concurrence, dont on sait que les avis sont toujours suivis par le gouvernement, non seulement concernant l'implantation des notaires sur le territoire, mais bien davantage concernant son impact économique. La **loi Croissance** a conduit, sous la dictée de l'influente institution, à augmenter de manière drastique le nombre de notaires sur le territoire en permettant la création de nouveaux offices auxquels peuvent candidater les jeunes diplômés notaires et, bien que l'objectif n'ait pas été poursuivi par le législateur, les notaires d'ores et déjà installés. Or les nouveaux offices créés lors de deux premières vagues souffrent, d'après le CSN, de difficultés financières avérées<sup>545</sup>. Aussi, si les notaires sont, sans aucun doute, des acteurs légitimes à **incarner la présence de l'État sur le territoire**, il faudrait encore que la santé économique de la profession, malmenée par les baisses de tarifs et la politique de déploiement de nouveaux offices sur le territoire, soit suffisamment solide pour assurer cette **nouvelle mission de service public** qui ne donnera certainement pas lieu à rémunération.

**207.** Le notariat se révèle, au terme de ces récentes évolutions, le partenaire privilégié d'un État qui, sans remettre en cause sa politique de dématérialisation des relations avec les citoyens,

---

<sup>543</sup> Convention d'objectifs, 8 octobre 2020, p. 11.

<sup>544</sup> Convention d'objectifs, 8 octobre 2020, p. 2 : « l'État détermine le cadre d'exercice des missions confiées à la profession notariale afin de l'éclairer dans l'allocation des moyens nécessaires à l'accomplissement de ses missions, au regard notamment des enjeux de sa présence sur tout le territoire ».

<sup>545</sup> V. le bilan de la loi Croissance établi par le CSN : *La loi Croissance pour le notariat. Rapport d'évaluation 5 ans après, 6 août 2015-10 août 2020* (<https://fr.calameo.com/read/005125198ce326ca15421?page=1>). Sur les impacts économiques de la réforme, p. 9 s.

en constate les limites et les dangers en termes de maîtrise de son territoire, et donc de souveraineté. Au-delà, ces évolutions mettent en évidence la nécessité, pour préserver le lien entre l'État et sa population, de **trouver un équilibre entre dématérialisation du service public notarial et présence physique sur le territoire** dont l'État ne peut se désintéresser. C'est l'enjeu de la transformation phygitale de la profession.

## ***2/ La perspective de transformation phygitale du notariat***

**208.** Il n'y a pas deux mondes, le monde numérique et le monde physique : **il n'y a qu'un seul monde et il est phygital**. Le monde phygital est d'abord physique : il n'y a pas de monde numérique sans monde physique qui constitue le support matériel de son développement immatériel. De même, les professions juridiques ne sont et ne sauraient être physiques ou numériques : elles sont phygitales. Et, de même, les professions juridiques sont appelées à demeurer physiques pour ne pas se dissoudre dans le monde numérique. **La présence physique des notaires sur le territoire doit donc constituer le soubassement du déploiement de leur présence dans le monde numérique**. L'office notarial doit devenir un office phygital que l'on peut également dénommer « office augmenté » selon l'expression empruntée à Alain Lambert<sup>546</sup>. Aussi, d'une manière générale et au-delà de la dématérialisation de l'instrumentation des actes notariés, la transformation numérique du notariat destiné à l'adapter au monde phygital implique **la reconnaissance d'un droit d'accès phygital au notaire**<sup>547</sup> propre à déployer la présence du service public notarial dans le monde numérique, mais également à l'ancrer à la présence physique des notaires sur le territoire dans le monde physique (a/). Le service public notarial sera ainsi toujours incarné sur le territoire, visible aux yeux des citoyens qui pourront faire le lien avec l'office numérique, contribuant ainsi au déploiement harmonieux du service public notarial dans le monde phygital. Ce droit d'accès numérique au notaire implique en outre l'essor de la présence des officiers publics sur le réseau internet, par **la création d'un site internet, porte d'accès à l'office numérique**, afin de dupliquer l'accès à l'office dans le monde physique et d'implanter les officiers publics dans le monde numérique (b/).

### **a/ La reconnaissance d'un droit d'accès phygital au notaire**

**209.** La reconnaissance d'un droit d'accès phygital au notaire implique de consacrer tout à la fois **un droit d'accès numérique optionnel ( $\alpha$ /) et un droit d'accès physique impératif ( $\beta$ /)**.

---

<sup>546</sup> Alain Lambert (« La distance n'affecte pas l'authenticité car c'est la souveraineté qu'elle exerce », ANNOR-INFO, 2021, n° 1, p. 5) évoque l'office notarial « augmenté » qui « correspond à l'espace réel de l'office que nous connaissons en prenant en compte l'espace classique de l'office physique, « augmenté » de l'espace numérique constitué par l'infrastructure de sécurité numérique (en l'espèce Réal). C'est l'unification des deux espaces (matériel et immatériel) qui constitue l'office notarial « augmenté » (...). Cette conception est la simple transposition à l'office lui-même, de l'équivalence déjà instaurée pour l'acte entre le support papier et le support numérique ».

<sup>547</sup> C. Dauchez et J-P. Marguénaud, « Le droit d'accès au cyber-notaire », *JCP N*, 2021, n° 37, 1283.

*α) La reconnaissance d'un droit d'accès numérique optionnel*

**210.** Dans le monde phygital, **le service public de l'authenticité doit pouvoir être accessible par voie numérique.** En conséquence, un droit d'accès numérique au notaire doit être accordé aux citoyens. Ce droit d'accès numérique au notaire trouve **un fondement dans le droit européen des droits de l'Homme**<sup>548</sup>. En effet, on sait que, suivant la conception européenne, **le droit d'accès au notaire est un droit de l'homme à l'accès à l'authentificateur des actes privés** dont doivent bénéficier les justiciables en attente de sécurité juridique. Ce droit d'accès au notaire, à l'instar de ce qui est reconnu pour l'accès au juge civil depuis la célèbre jurisprudence *Airey c/ Irlande*<sup>549</sup>, doit être **concret et effectif** et non pas théorique et illusoire. Or la voie numérique ne peut que rendre plus concret et plus effectif un tel droit d'accès à l'authentificateur. Ce sera le cas pour le justiciable vivant à l'étranger que les inconvénients et le coût d'un long voyage peuvent matériellement empêcher d'accéder au notaire français. Ce sera également le cas pour la personne isolée, que les circonstances météorologiques, sanitaires ou médicales peuvent empêcher de sortir de son logis pour une période indéterminée. Tel sera surtout et de plus en plus souvent le cas pour celui qui est tellement habitué à utiliser l'outil numérique que la perspective de se déplacer systématiquement chez le notaire lui semble désormais aussi incongrue que l'obligation que l'on aurait imposée jadis à qui savait écrire de venir toujours s'exprimer de vive voix. Le droit d'accès numérique au notaire n'a, en effet, nullement besoin d'être justifié par des circonstances exceptionnelles, telle une crise sanitaire qui a cependant opportunément favorisé l'introduction de l'acte authentique avec comparution à distance (AACD). De plus, s'il permet de **conférer une légitimité supranationale à l'AACD**<sup>550</sup> qui a occupé le devant de la scène avec la crise de la COVID-19, il doit être largement entendu. Le droit d'accès numérique au notaire doit concerner **l'accueil de la clientèle dans la période de préparation de l'acte ou de la délivrance de conseils ou de la diffusion d'informations en dehors de toute perspective de conclusion d'acte.** Il fait écho aux dispositions de la loi du 18 novembre 2016 qui imposent au notaire de proposer une relation numérique à sa clientèle ainsi que des services en ligne<sup>551</sup>.

**211.** D'une manière générale, le droit d'accès numérique au notaire doit permettre aux citoyens d'être en présence du notaire *via* le système de visioconférence techniquement sécurisé et agréé par la profession. Le notaire est ainsi virtuellement en présence du client. La présence virtuelle du notaire est d'ores et déjà reconnue par le législateur pour la comparution à distance. Ainsi, **la présence du notaire est certes dématérialisée, mais elle n'est pas désincarnée,** ce

---

<sup>548</sup> Pour la démonstration d'ensemble relative au droit européen des droits de l'Homme, v. J.-P. Marguénaud, C. Dauchez et B. Dauchez, « La légitimation du notariat par le droit européen des droits de l'Homme », *JCP N*, 2015, n° 18, 1147.

<sup>549</sup> CEDH, 9 octobre 1979, n° 6289/73, *Airey c/ Irlande*, JurisData n° 1979-300012.

<sup>550</sup> C. Dauchez et J.-P. Marguénaud, « Le droit d'accès au cyber-notaire », *JCP N*, 2021, n° 37, 1283.

<sup>551</sup> Art. 3, I et III, de la loi n° 2016-1547 du 18 novembre 2016 *de modernisation de la Justice du XXI<sup>e</sup> siècle*.

qui permet d'ancrer la présence du notaire dans le monde numérique. Doit donc être mis en œuvre un strict **principe d'équivalence entre la présence virtuelle dans le monde numérique et la traditionnelle présence physique du notaire**<sup>552</sup>. Ce dispositif permettra de conserver le « visage humain » du service public notarial et d'éviter la déconnexion des citoyens du service public notarial. La reconnaissance d'un droit d'accès numérique au notaire, *via* le déploiement de la visioconférence dans les relations avec les clients, permettra d'assurer la présence humaine du notaire par voie numérique et de **prémunir le notariat des excès d'une politique de dématérialisation** qui couperait tout lien visuel et vocal avec la clientèle, ainsi que l'ont connu les pouvoirs publics. Dans ce même ordre d'idée, l'accès numérique au notaire ne devra pas être obligatoire.

**212. Le statut du notaire commande d'aménager une place de choix à l'accès humain, présentiel et physique : l'accès numérique au notaire doit être optionnel.** Il ne doit pas être imposé aux citoyens. Les deux modalités d'accès (numérique et physique) doivent leur être proposées. En effet, les notaires doivent bénéficier de la confiance du public car l'autorité de leurs actes ne repose pas sur la contrainte mais sur l'adhésion des citoyens, tant recherchée aujourd'hui par les pouvoirs publics<sup>553</sup>. Or l'appréhension et l'usage des outils numériques sont si contrastés que **la confiance de tous les citoyens ne peut pas être gagnée par la seule voie de la digitalisation**. Sauf par l'effet de l'abstraction du discours juridique, il n'existe pas concrètement d'équivalence entre l'accès physique et l'accès dématérialisé : être reçu par le notaire dans son office ou le voir par écran en visioconférence n'est pas la même chose. Un *medium* numérique est nécessairement intermédié, si bien que l'utilisateur doit savoir s'en servir. Or si certains individus seront très à l'aise face à la technologie et utiliseront sans réserve les outils numériques pour accéder au notaire, pour d'autres, en revanche, l'usage du numérique sera source de difficultés. Les hypothèses sont multiples : illettrisme des personnes en difficulté, existence de zones blanches, coût de l'équipement numérique, préférence de l'individu pour le contact en présentiel... Tous les citoyens sont des êtres humains aux comportements différents et positionnés dans des situations différentes au regard de l'accès au numérique. Ils doivent en conséquence pouvoir choisir la manière dont ils accèdent au service public notarial et recourir au mode qui entraîne naturellement leur adhésion ; il en va de la confiance du public à l'égard du notaire qui doit donc **proposer des voies d'accès adaptées à tous, numérique et physique. Le choix entre les deux modes d'accès au notaire doit relever par principe de la volonté du citoyen**<sup>554</sup>. Le notaire pourrait néanmoins refuser l'instrumentation à distance en raison de circonstances particulières nécessitant une présence

---

<sup>552</sup> Cette équivalence était déjà contenue en germe dans le décret du 10 août 2005 qui a fixé les modalités de l'AAE et prévu la comparution du client, en présence d'un notaire en participation, à distance du notaire instrumentaire *via* le système de visioconférence agréé par la profession, V. *supra* n° 26.

<sup>553</sup> C. Dauchez et J-P. Marguénaud, « Le droit d'accès au cyber-notaire », *JCP N*, 2021, n° 37, 1283, n° 13 s.

<sup>554</sup> Dans le même sens, v. 117<sup>e</sup> Congrès des notaires de France, *Le numérique, l'homme et le droit*, Nice, 2021, p. 830, n° 3622.

physique. Il y a effectivement lieu de ménager la possibilité de réserver, par exception, les cas éventuels où le notaire exerçant ses missions d'officier public considérerait la présence du client obligatoire<sup>555</sup>. En revanche, le monde physique étant le support du déploiement de l'office phygital, le droit d'accès au notaire dans le monde physique ne doit pas pouvoir être refusé aux citoyens : un droit d'accès physique au notaire doit impérativement être reconnu à tout citoyen.

### ***β) La reconnaissance d'un droit d'accès physique impératif***

**213.** Le monde phygital dans lequel se déploie l'office notarial implique qu'après la reconnaissance d'un droit d'accès numérique au notaire soit consacré un droit d'accès physique au notaire sur le territoire, qui soit impératif pour le notaire. **L'accès physique au notaire doit rester le droit commun** ; il est le garant de **l'humanité du service public notarial**. Un tel droit d'accès physique au notaire sur le territoire n'a jamais fait l'objet d'une reconnaissance expresse en droit interne. En effet, une telle consécration ne s'est jamais imposée dès lors que nul ne pouvait imaginer un accès autre que physique. Les progrès technologiques ayant fait leur œuvre, la reconnaissance de ce droit s'impose aujourd'hui avec acuité afin que l'accès physique ne soit pas délaissé par la profession et les pouvoirs publics.

**214.** Le **Défenseur des droits**, dans son rapport « Dématérialisation et inégalités d'accès aux services publics », rendu en 2019, préconisait d'ailleurs d'adopter une disposition législative au sein du Code des relations entre les usagers et l'Administration imposant de **préserver plusieurs modalités d'accès aux services publics** pour qu'aucune démarche ne soit accessible uniquement par voie dématérialisée<sup>556</sup>. Une disposition réglementaire équivalente concernant l'accès au service public de l'authenticité, qui ne peut être assimilé à une administration, serait également tout à fait opportune. En attendant, on ne peut que se prononcer pour la reconnaissance d'un droit d'accès physique au notaire sur le territoire au regard de l'enjeu étatique qu'il représente et dont on a pu prendre conscience à la lumière de la crise de confiance publique provoquée par la dématérialisation à outrance des services publics.

**215.** En tout état de cause, la profession notariale étant utilisée comme contrepoids à la dématérialisation des services publics, la reconnaissance d'un droit d'accès physique au notaire sur le territoire ne devrait pas susciter grand débat du côté des pouvoirs publics. En atteste la **Convention d'objectifs** du notariat qui fait la part belle à la présence des notaires sur le territoire. Elle rappelle dans un considérant liminaire que « l'État détermine le cadre d'exercice des missions confiées à la profession afin de l'éclairer dans l'allocation des moyens nécessaires à l'accomplissement de ses missions, au regard notamment des enjeux de sa présence sur tout le territoire, de ses obligations de service public [...] »<sup>557</sup>. Elle souligne également que « ce

---

<sup>555</sup> C. Dauchez et J-P. Marguénaud, préc.

<sup>556</sup> Rapport du Défenseur des droits, *Dématérialisation et inégalités d'accès aux services publics*, 2019 (<https://www.vie-publique.fr/sites/default/files/rapport/pdf/194000048.pdf>, p. 6).

<sup>557</sup> Convention d'objectifs du notariat, 8 octobre 2020, p. 2.

service public doit être accessible, disponible, évolutif » et qu'il suppose « une présence équilibrée sur le territoire national et **la préservation d'une présence physique, sans laquelle il n'y a pas de véritable accès au droit** ». Une telle reconnaissance sera d'autant plus aisée que depuis **la loi Croissance** le déploiement des notaires sur le territoire fait l'objet de dispositions spécifiques destinées à les rendre plus proches des usagers<sup>558</sup>.

**216.** Toutefois, une augmentation massive du nombre de notaires qui conduirait des offices à la faillite ou les mettrait excessivement en difficulté économique ne pourrait qu'être néfaste à la confiance publique. Il en irait de même si elle entraînait une augmentation des comportements à risques de la part des professionnels de plus en plus nombreux à être confrontés à des difficultés financières. Les notaires sont des acteurs de confiance publique et leurs offices des biens de confiance publique qui incarnent la présence de l'État sur le territoire de la République au même titre que les services publics administratifs. L'action publique ne doit donc pas conduire à les décrédibiliser. L'ancrage de la transformation numérique des notaires dans le monde physique suppose ainsi d'apporter une attention toute particulière à **initier une politique de déploiement équilibrée des offices sur le territoire qui permette d'assurer leur viabilité économique.**

**217.** Dans le monde phygital, le citoyen a donc un droit impératif à un accès physique au notaire, droit qu'il convient de préserver, et il peut choisir d'opter pour un accès numérique qui pourra, par exception, lui être refusé par le notaire en certaines circonstances. En outre, si le droit d'accès numérique au notaire suppose certainement que se développe la relation client ou la réception des actes par visioconférence, il conduit également à promouvoir le développement de la présence des notaires sur le réseau internet en menant une politique de déploiement des sites internet des offices, véritables portes d'accès à l'office numérique.

#### **b/ Le site internet de l'office, porte d'accès à l'office numérique**

**218.** Depuis la fin des années 1990, les mails, blogs, sites internet et réseaux sociaux sont devenus des moyens de communication usuels pour les particuliers, les professionnels ainsi que pour l'État. Les instances du notariat, conscientes des potentialités de ces nouveaux vecteurs de communication, se sont emparées du sujet dès le début des années 2000, ainsi qu'en témoigne l'adoption en 2002<sup>559</sup> par le CSN d'un code de déontologie notariale pour l'utilisation d'internet. Ce code ne visait pas à interdire aux notaires l'utilisation d'internet, ce qui, ainsi que souligné dans son préambule, aurait été contraire à la liberté de communication et d'expression garantie par l'article 11 de la Déclaration des droits de l'Homme et du citoyen et l'article 10 de

---

<sup>558</sup> La création de nouveaux offices prévue dans le cadre de la liberté d'installation est destinée à « renforcer la proximité ou l'offre de services » (L. n° 2015-990 du 6 août 2015, art. 52), à « améliorer l'accès aux offices publics ou ministériels dans la perspective de renforcer la cohésion territoriale des prestations » (C. com., art. L. 462-4-1).

<sup>559</sup> C. Chevrier, « Un code de déontologie pour le Net », *NVP*, mai/juin 2002.

la Convention européenne des droits de l'Homme. Il s'agissait de transposer sur le réseau numérique le respect de la réglementation notariale qui s'impose à ces professionnels dans le monde physique. Ce code a été remplacé en 2012 par un **Guide de la communication**, enrichi par la suite d'un **Guide des réseaux sociaux**, dont la version initiale a été rénovée en 2019. Dans l'introduction de ce nouveau Guide, le président du CSN indique que « la communication des offices relève de l'initiative de l'entrepreneur libéral, et peut au fond se rattacher à une vision de projet d'entreprise ». La **liberté de communication du notaire**, dont relève sa liberté de créer un site internet, serait donc à rattacher à la liberté d'entreprise.

**219.** Pour autant, la question de la liberté de communication du notaire mérite d'être approfondie au regard des **obligations statutaires du notaire en tant qu'officier public**. En effet, le notaire est un professionnel libéral, ce qui justifierait certes que sa liberté de communication ne subisse aucune restriction. Il devrait, à ce titre, être libre de créer un site internet pour promouvoir et faire connaître son office sur le réseau internet en mettant en avant ses éléments d'individualisation afin de se démarquer des autres offices notariaux, qui seraient ses concurrents et attirer à lui une nouvelle clientèle. L'existence, l'architecture et le contenu du site devraient être laissés à sa libre initiative. Cependant, le notaire est également un officier public. Il est rattaché à l'Administration et titulaire d'un office dépendant du service public de l'authenticité au service des citoyens. **La présence virtuelle de l'office sur le réseau internet est la marque de la présence de la puissance publique dans son expansion immatérielle.** Aussi, outre la transposition des **règles déontologiques** qui régissent la profession dans le monde physique et qui doivent également s'imposer dans le monde immatériel, l'officier public devrait être soumis à l'obligation de créer un site internet permettant d'asseoir sa présence dans le monde numérique.

**220.** L'**obligation de créer un site internet** est certainement une atteinte à la liberté de communication du notaire, mais elle peut être légitimée par son statut d'officier public, tel que reconnu par le droit européen des droits de l'Homme. En effet, dans sa fameuse décision *Ana Ionata c. Roumanie* rendue le 21 mars 2017<sup>560</sup>, **la Cour européenne des droits de l'Homme** a certes préservé la liberté d'expression du notaire, mais elle a admis que cette liberté peut être limitée en considération des obligations particulières qui pèsent sur le « magistrat de l'amiable ». La Cour relevait ainsi que « bien qu'ayant la qualité de professionnels indépendants, les notaires publics disposent de véritables prérogatives de puissance publique qu'ils reçoivent de l'État, lesquelles confèrent un gage d'authenticité, [en sorte que] il peut s'avérer nécessaire de protéger l'ordre professionnel auquel ils appartiennent [...] contre des attaques préjudiciables afin de maintenir la confiance de l'opinion publique à leur égard ». Ainsi, **l'ingérence dans la liberté d'expression du notaire peut être légitimée par la**

---

<sup>560</sup> Sur cet arrêt, v. J-P. Marguénaud, C. Dauchez et B. Dauchez, « Le notaire, « magistrat de l'amiable » au regard du juge européen des droits de l'Homme », *JCP N*, 2017, n° 36, 1257.



**protection de la confiance publique** à l'égard des organes de direction de l'ordre professionnel, en l'espèce critiqués sur un média par une notaire. Cette restriction consacrée à la liberté d'expression du notaire par la Cour européenne des droits de l'Homme est d'autant plus à prendre au sérieux qu'elle ne s'évinçait pas expressément de l'article 10 §2 de la Convention européenne des droits de l'Homme qui liste les motifs légitimes de restriction de la liberté d'expression. Le motif légitime de protection de la confiance publique est donc ajouté par la Cour à cette liste énumérative, au mépris de la règle pourtant dûment rappelée au §37 suivant laquelle l'énumération qu'il livre est d'interprétation stricte.

La Cour européenne des droits de l'Homme lie donc les restrictions à la liberté de communication du notaire au statut d'officier public du notaire qui doit bénéficier de la confiance du public. Cette position est parfaitement compatible avec celle de la CJUE exprimée à propos des restrictions à la liberté de prestation de services. Dans son arrêt *Léopoldine Gertraud Piringer* du 9 mars 2017<sup>561</sup>, la CJUE considère que les notaires constituent « une catégorie particulière de professionnels, à laquelle s'attache une confiance publique et sur laquelle l'État membre concerné exerce un contrôle particulier ». Si la CJUE ne raisonne pas en termes de statut, mais davantage en termes d'activités, il n'en demeure pas moins qu'elle souligne la particularité de la profession de notaire et que cette particularité est nécessairement celle liée à son statut public. La légitimité de l'atteinte à la liberté de communication fondée sur la confiance publique trouve donc sa légitimité dans le droit européen des droits de l'Homme et ne heurte nullement le droit de l'Union européenne qui reconnaît également la spécificité de la profession de notaire à raison de la confiance publique qui lui est attachée. **Dès lors que la légitimité de l'atteinte à la liberté de communication peut être admise à raison du statut public du notaire, il est tout à fait possible d'imposer au notaire la création d'un site internet pour son office afin de le rendre présent dans le monde numérique.**

**221.** En conséquence, il faudrait mettre fin au caractère facultatif de la création d'un site internet pour les offices, qui est aujourd'hui laissée à la libre appréciation du titulaire de l'office. L'obligation de création d'un site s'inscrit, par ailleurs, adéquatement dans les objectifs poursuivis par la **loi n° 2016-1547 du 18 novembre 2016 de modernisation de la justice du XXI<sup>e</sup> siècle qui oblige les notaires à proposer une « relation numérique » à leur clientèle** (art. 3). Cette notion de « relation numérique » n'est pas définie par le texte de loi. Elle devrait naturellement, au-delà des communications par mail *via* le réseau privé de la profession, être étendue au site internet de l'office qui permet de diffuser des informations à la clientèle, et plus généralement aux citoyens, mais aussi leur ouvrir par le biais d'un accès sécurisé disponible sur le site, la possibilité d'accéder à un espace numérique en ligne sécurisé et partagé avec le notaire ; le client peut alors échanger avec le notaire et consulter son dossier. D'ailleurs, la

---

<sup>561</sup> CJUE, 9 mars 2017, aff. C-342/15, *Léopoldine Gertraud Piringer*.

**Charte de l'Internet de l'État relative aux sites internet des services publics** n'entend pas autrement la « relation numérique » avec les usagers des administrations<sup>562</sup>.

**222.** Reste à déterminer quelles seraient **les règles à observer par les offices quant à leur communication sur le réseau internet**. Ces règles peuvent **s'inspirer de celles imposées aux sites internet de l'Administration** afin d'assurer la concordance de la stratégie numérique de l'État avec celle du notariat. Le développement de l'e-administration a, en effet, conduit l'Administration à développer des sites internet permettant aux citoyens d'accéder aux services publics par le biais d'internet. Dès le début de l'année 2010, le sujet avait préoccupé les services de l'État. En juin 2010, le Conseil de modernisation des politiques publiques a fixé pour objectif au Service d'information du gouvernement l'élaboration d'un schéma directeur de la stratégie numérique de l'État. Une **Charte Internet de l'État**<sup>563</sup>, garante de la qualité des sites internet de l'État, a ainsi été adoptée en 2012, en remplacement de la « Charte ergonomique des sites internet publics » du 19 décembre 2008. Outre la clarification des obligations auxquelles doivent se conformer les sites des administrations centrales et déconcentrées de l'État, la Charte Internet de l'État « renforce la stratégie de présence de l'État sur Internet pour **une meilleure identification et une simplification de l'accès à l'information publique**. Elle contribue ainsi à la qualité du service public numérique de l'État »<sup>564</sup>. Elle répond à l'exigence d'assurer « la lisibilité et la cohérence de la présence de l'État sur Internet »<sup>565</sup>. La présence de l'État sur internet implique ainsi que les sites des services publics ne se déploient pas de manière anarchique et impose donc une normalisation garante d'une certaine homogénéité.

Plus récemment, l'État a entrepris de clarifier davantage sa présence dans le monde numérique et modifié sa stratégie de présence sur internet. Une circulaire n° 6144 du 17 février 2020 *relative à la nouvelle stratégie de marque de l'État* entend rendre l'État plus présent aux yeux des administrés, en modernisant sa communication grâce à une stratégie de marque offensive. L'action de l'État devait être rendue plus concrète, lisible et visible. Là encore, la crise des « Gilets jaunes » a été un levier de l'action publique : « Partant du constat que le “Grand Débat National” de l'an dernier a permis de pointer une excessive complexité de l'organisation administrative et une certaine difficulté pour l'utilisateur à comprendre les rouages de l'action publique (...), ces textes posent des éléments de doctrine pour que l'État [...] laisse sa marque

---

<sup>562</sup> Charte Internet de l'État, Circulaire du Premier ministre relative à l'Internet de l'État n° 5574 du 16 février 2012, Service d'information du gouvernement, Avant-propos : « Le développement de la relation numérique est un levier essentiel de l'amélioration de la qualité de service et d'information, ainsi que de la modernisation de l'État. Il existe une forte demande des usagers pour simplifier leurs relations avec l'administration via la dématérialisation des procédures et pour accéder à une information fiable et complète sur les sites Internet de l'État » ([https://www.fonction-publique.gouv.fr/files/files/textes\\_de\\_reference/2012/C\\_20120216\\_0001.pdf](https://www.fonction-publique.gouv.fr/files/files/textes_de_reference/2012/C_20120216_0001.pdf))

<sup>563</sup> *Charte Internet de l'État*, Circulaire du Premier ministre relative à l'Internet de l'État n° 5574 du 16 février 2012, Service d'information du gouvernement : [https://www.fonction-publique.gouv.fr/files/files/textes\\_de\\_reference/2012/C\\_20120216\\_0001.pdf](https://www.fonction-publique.gouv.fr/files/files/textes_de_reference/2012/C_20120216_0001.pdf).

<sup>564</sup> Lettre du Premier ministre, François Fillon, 16 février 2012 : [https://www.fonction-publique.gouv.fr/files/files/textes\\_de\\_reference/2012/C\\_20120216\\_0001.pdf](https://www.fonction-publique.gouv.fr/files/files/textes_de_reference/2012/C_20120216_0001.pdf).

<sup>565</sup> Lettre du Premier ministre, François Fillon, 16 février 2012, *ibid.*

là où il passe : partout où il est présent, agit, finance – quelle que soit l’administration responsable – sa présence doit être clairement indiquée »<sup>566</sup>. En conséquence, la nouvelle charte graphique élaborée par l’État entreprend de « réaffirmer les emblèmes de la République en restructurant le bloc-marque » de l’État. Ainsi, le *design* de la Marianne est « dynamisé : sa silhouette évolue pour faire mieux ressortir son profil ». La typographie est elle-même modifiée, notamment concernant la devise de la République. Au-delà d’une opération de marketing sans envergure comme on a pu le souligner<sup>567</sup>, l’initiative du gouvernement est propre à **renforcer la visibilité de l’action de l’État dans le monde numérique grâce à l’utilisation d’un signe commun**. « Le bloc-marque permet de matérialiser le lien entre la décision gouvernementale et le déploiement des politiques publiques en couvrant l’intégralité du champ d’intervention de l’État » ainsi que de « faciliter l’identification et la reconnaissance de l’État avec l’utilisation d’un bloc-marque unique mais modulable selon les institutions ».

**223.** En complément de l’évolution de la stratégie de présence de l’État sur internet, les notaires, en raison de leur statut d’officier public, doivent participer à diffuser cette présence sur le réseau. Outre l’obligation des notaires d’être présents sur le réseau *via* un site internet de l’office, **le rattachement des notaires à l’État implique que les sites soient soumis à un certain nombre de prescriptions obligatoires, qu’il conviendrait de déterminer**, afin d’asseoir la cohérence de l’action des notaires dans le monde numérique et que celle-ci soit facilement identifiable, à l’instar de celle de l’État. Aussi, afin d’assurer cette unité, il est notamment nécessaire que tous les offices adoptent **le principe de nommage établi par le CSN** (URL du site se terminant par « .notaires.fr »), ainsi que **sa charte graphique**, comme recommandé par le Guide pratique de la communication<sup>568</sup> et que ces obligations fassent l’objet d’un contrôle. À ce titre, l’apposition de **la Marianne** doit être l’objet d’une attention toute particulière. Elle est la marque de l’intervention de l’État dans le monde numérique et il est impératif qu’elle soit **apposée sur le site internet de l’office notarial, tout comme l’entrée de l’office dans le monde physique est marquée par un panneau à son effigie**.

**224.** Le CSN, à la suite de la circulaire du 17 février 2020, a lui-même entrepris en 2020 de rénover son guide de la marque Notaires de France ainsi que sa charte graphique<sup>569</sup>, l’ancienne datant de 2004. **Le nouveau guide de la marque des Notaires de France** impose d’apposer la marque Notaires de France sur l’ensemble des supports de communication, qu’il s’agisse des

---

<sup>566</sup> P. Yolka, « Autour de la « nouvelle stratégie de marque de l’État », *JCP A*, 2020, n°16, act. 238.

<sup>567</sup> P. Yolka, « Autour de la « nouvelle stratégie de marque de l’État », *JCP A*, 2020, n° 16, act. 238 : « (...) si la lutte contre la dégradation de l’image des institutions et des fonctions publiques est une idée frappée au coin du bon sens, la meilleure façon pour le politique de leur rendre légitimité et attractivité est de n’en point dégrader l’image aux yeux de l’opinion en versant dans le Bureaucrat Bashing (...) et de leur allouer des moyens de fonctionnement ».

<sup>568</sup> CSN, *Guide pratique de la communication*, juin 2019, p. 25, <https://fr.calameo.com/read/0036161444ce7b41acf29>.

<sup>569</sup> D. Ambrosiano, « Communiquer en toute transparence », *NVP*, mars/avril 2021, p. 3.

sites internet, des réseaux sociaux ou encore de la correspondance, qu'elle soit papier ou digitale<sup>570</sup>. Actuellement, les offices sont donc libres d'adopter un logo qui soit spécifique à l'office sur leur site internet. Ils doivent également, et la communication des instances se déploie en ce sens<sup>571</sup>, adjoindre **la Marianne des Notaires de France** au logo de l'office lorsque celui-ci existe. Cette préconisation adressée à l'ensemble des notaires de France ainsi qu'aux instances du notariat permet certainement, ainsi qu'indiqué par David Ambrosiano, actuel président du CSN, dans l'avant-propos au guide de la marque des Notaires de France, d'ancrer visuellement l'identité nationale de la profession et d'indiquer l'origine de son existence, « la Marianne rappelant que le notaire est détenteur de la puissance publique »<sup>572</sup>. L'emblème de la profession n'a d'ailleurs pas manqué de susciter la convoitise de la FNAIM qui utilisait un logo, dénommé « Vesta », qui présentait d'évidentes similitudes avec le panonceau des notaires. Une ordonnance du juge des référés en date du 10 juillet 2020 a ordonné la cessation de l'utilisation du logo Vesta par la FNAIM<sup>573</sup> car il en découlait dans l'esprit du public un risque de confusion qui constituait un trouble manifestement illicite. La récente rénovation de la politique de la marque des Notaires de France, ainsi que l'apposition du logo de la Marianne sur le site internet de l'office, permettra sans aucun doute d'appuyer le déploiement de la présence de l'État dans le monde numérique.

Par ailleurs, outre la présence de la Marianne, il serait judicieux qu'un minimum de cohérence soit assurée dans l'architecture des sites internet des offices ainsi que dans leur contenu afin **d'assurer une certaine cohérence à la présence des officiers publics sur la toile et de relier l'office numérique à l'office physique**, le site internet de l'office étant la porte d'entrée à l'office numérique. A l'heure où la présence de l'État sur le réseau est un enjeu de souveraineté, il conviendrait certainement, en dépit du statut de professionnel libéral du notaire, que des dispositions réglementaires viennent asseoir les éléments essentiels de la communication digitale des notaires *via* leur site internet. La liaison entre les deux offices doit être assurée ; **l'office notarial doit devenir, à l'instar du monde dans lequel nous vivons, un office phigital.**

---

<sup>570</sup> CSN, *Guide de la marque et des logotypes du notariat à l'usage des instances de la profession, des notaires et des offices notariaux*, 2021, p. 6 (<https://admin.ams.v6.pressero.com/files/subscribers/a9e9c36e-e08d-4cdc-88f5-b3cc0d3e8dbf/Uploads/Charte-graphique-CSN-mars-2021.pdf>).

<sup>571</sup> « Adjoindre la Marianne des Notaires de France au logo de l'office », *NVP*, novembre/décembre 2020, *Cahier pratique*, p. 3.

<sup>572</sup> D. Ambrosiano, avant-propos au *Guide de la marque et des logotypes du notariat à l'usage des instances de la profession, des notaires et des offices notariaux* : « (...) la marque "Notaires de France" représente l'image du notariat et garantit tant la qualité de notre travail que la représentation de ce que nous sommes. Cette définition permet de faire ressortir deux éléments essentiels que porte la marque : d'une part un caractère distinctif, qui permet ainsi d'ancrer visuellement son identité nationale, d'autre part une indication de l'origine de notre existence, la Marianne rappelant que le notaire est détenteur de la puissance publique (...). Notre marque dit notre identité d'Officiers publics, présents sur l'ensemble du territoire, elle dit aussi nos valeurs ainsi que de la manière dont nous entendons les communiquer auprès de nos concitoyens ».

<sup>573</sup> « Action en justice du CSN contre la FNAIM : le tribunal ordonne la cessation de l'utilisation du caducée « Vesta », *JCP N*, 2020, n° 29, *Échos et opinions*, 648.

## Chapitre 2 – Approche empirique : le numérique, facteur de transformation des pratiques notariales

**225.** La révolution numérique emporte des modifications significatives du cadre normatif dans lequel se déploie l'activité notariale, est le moteur de bouleversements des instances professionnelles et des relations de celles-ci avec les pouvoirs publics et les partenaires privés, en somme, transforme structurellement la profession. Qu'en est-il de son influence sur les pratiques professionnelles ? Pour tenter de saisir le numérique comme facteur de transformation des pratiques au sein des offices, **différents matériaux empiriques ont été collectés et analysés** : ils sont pour l'essentiel issus de quatre enquêtes, deux principalement qualitatives, deux autres principalement quantitatives.

**226.** La première enquête (enquête « Vie d'office ») purement qualitative, centrée sur **l'influence du numérique sur la vie d'office**<sup>574</sup>, a été menée, entre fin 2018 et début 2020, essentiellement donc avant le premier confinement imposé par la crise sanitaire de COVID-19, par la professeure de sociologie Corinne Delmas auprès d'offices des Hauts-de-Seine. Huit séquences de travail ont été observées dans quatre études de taille et localisation contrastées dans le département. Outre ces sept journées consacrées à de l'observation et ayant permis de multiples échanges informels, 32 entretiens approfondis ont été réalisés avec des notaires et des salariés du notariat.

La seconde enquête à dominante qualitative (enquête « Actes à distance ») a cherché à rendre compte des évolutions les plus récentes, notamment liées à la crise sanitaire, relatives à **la réception des actes notariés à distance**. 17 étudiants de seconde année du master droit notarial de l'Université Paris Nanterre ont, à cette fin, mené, au printemps 2021, des entretiens directifs avec les notaires les accueillant en stage<sup>575</sup>. Les questions portaient sur les actes authentiques électroniques à distance (AAED), les actes authentiques avec comparution à distance (AACD) autorisés pendant le premier confinement et les procurations notariées à distance (PND)<sup>576</sup>.

**227.** Les deux autres ressources empiriques proviennent d'enquêtes quantitatives<sup>577</sup> - mais qui comprennent aussi des champs d'expression libre sources de données qualitatives.

---

<sup>574</sup> V. Annexe 5, C. Delmas, « L'impact du numérique sur la vie des offices en Hauts-de-Seine ».

<sup>575</sup> V. *infra* n° 322 les caractéristiques des offices concernés.

<sup>576</sup> Grille d'entretien en annexe 3.

<sup>577</sup> Les données quantitatives seront en général arrondies au nombre entier le plus proche.

La première d'entre elles, menée entre le 12 octobre et le 3 décembre 2018, a visé à identifier **les pratiques et les perceptions des acteurs** des offices des Hauts-de-Seine<sup>578</sup>. Comme l'enquête « Vie d'office », l'enquête « Acteurs » poursuivait l'ambition de donner la parole à l'ensemble des agents participant directement à l'activité notariale, et pas seulement aux notaires, afin de donner l'image la plus complète et fidèle possible des pratiques, susceptible de rendre compte d'éventuelles différences entre les services et les fonctions exercées. Un lien vers un questionnaire<sup>579</sup> a donc été adressé par courrier électronique à tous les acteurs des offices notariaux du département des Hauts-de-Seine, c'est-à-dire aux 155 professionnels libéraux, 122 notaires salariés et 1 096 autres collaborateurs. 636 formulaires électroniques de réponses ont été récoltés dont 421 complets. L'analyse porte sur ces derniers, notamment pour se prémunir contre le risque d'obtenir deux questionnaires pour un même individu, l'un partiellement renseigné, l'autre complètement<sup>580</sup>. Il est dès lors raisonnable de postuler que les 421 formulaires complets correspondent à autant de répondants, dont sont notamment connus le genre, l'âge, la fonction au sein de l'office, les domaines ou services dans lesquels se concentre l'essentiel de leur activité, l'ancienneté dans le notariat en général et dans l'office actuel en particulier.

La seconde enquête quantitative avait pour objectif d'identifier **les politiques digitales des offices**<sup>581</sup>, et n'a donc été adressée qu'aux responsables de ceux-ci. Diffusé à partir du 9 mai 2019 et pendant un peu plus d'un mois auprès des 79 offices que comptait alors le département des Hauts-de-Seine, le questionnaire<sup>582</sup> a donné lieu à des retours exploitables de 56 d'entre eux soit plus de 70%. Comme le précédent, ce questionnaire commençait par une série de questions permettant de contextualiser les réponses et, notamment, le répondant devait indiquer s'il exerçait à titre individuel ou au sein d'une structure collective, quelle était l'année de création de l'office<sup>583</sup>, si l'office développait une part significative de son activité en immobilier

---

<sup>578</sup> Cette enquête sera désignée par la suite comme l'enquête « Acteurs ».

<sup>579</sup> V. annexe 1.

<sup>580</sup> Pour une justification de ce choix et une présentation générale de cette enquête, v. O. Leproux, « Méthodologie et données contextuelles », in *Notariat et numérique. Pratiques et perceptions des acteurs dans les Hauts-de-Seine*, dir. M. Bourassin, C. Dauchez et M. Pichard, 2019, hal-02385005, version 1.

<sup>581</sup> Cette enquête sera désignée par la suite comme l'enquête « Offices ».

<sup>582</sup> V. annexe 2.

<sup>583</sup> Dans le cadre de l'exploitation de ces données, des catégories ont été constituées, notamment construites autour de dates charnières pour l'essor de l'informatique puis du numérique dans le notariat : Avant 1960 (n=11) ; 1960 – 1980 (n=8) ; 1981 – 1996 (n=4) ; 1997-2005 (n=3) ; 2006-2016 (n=14) ; 2017-2019 (n=16). Le cas échéant, des regroupements entre catégories seront opérés.

complexe, immobilier institutionnel, droit des sociétés ou droit international privé, quels étaient le chiffre d'affaires annuel de l'office<sup>584</sup> et son effectif total, notaires compris<sup>585</sup>.

**228.** Focalisées, à l'exception de l'enquête « Actes à distance », sur un seul territoire<sup>586</sup>, et un territoire assez particulier<sup>587</sup>, le département des Hauts-de-Seine, **les différentes enquêtes menées ne sauraient donner lieu à généralisation et prétendre refléter une image du notariat français dans sa globalité.** Elles le peuvent d'autant moins que la participation aux différentes enquêtes était soumise au volontariat des populations concernées. Il n'en demeure pas moins **qu'elles permettent de saisir de grandes tendances** car la profession notariale n'est pas une profession comme les autres : très fortement organisée et, pour ce qui concerne la question numérique, appelée à utiliser des outils identiques ou très proches, du fait des politiques menées par les instances nationales<sup>588</sup>, la profession, si elle n'a certainement pas connu une évolution uniforme, a dû faire avec **les mêmes incitations politiques et les mêmes contraintes techniques.**

Partant, savoir comment la révolution numérique est vécue, c'est-à-dire à la fois **pratiquée et ressentie**, sur un territoire donné peut fournir des indices précieux sur son accueil par l'ensemble de la profession<sup>589</sup>, que l'on s'intéresse à l'activité notariale en général (Section 1) ou à la production des actes notariés en particulier (Section 2).

---

<sup>584</sup> Des catégories, construites à partir de celles utilisées au sein de la Compagnie des Hauts-de-Seine, étaient proposées aux répondants : inférieur à 460 000 euros (n=16) ; compris entre 460 001 et 700 000 euros (n=2) ; compris entre 700 001 et 1 000 000 euros (n=8) ; compris entre 1 000 001 et 1 600 000 euros (n=9) ; supérieur à 1 600 001 euros (n=21).

<sup>585</sup> Dans le cadre de l'exploitation de ces données, des catégories ont été constituées : 1 à 2 (n=13) ; 3 à 5 (n=6) ; 6 à 10 (n=10) ; 11 à 20 (n=14) ; 21 à 50 (n=9) ; + de 50 (n=4). Le cas échéant, des regroupements entre catégories seront opérés.

<sup>586</sup> Le notariat des Hauts-de-Seine représente moins de 2% du notariat national (en juillet 2021, 319 notaires altoiséquanais sur les 16 284 notaires français et 84 offices sur les 6 748 répartis sur le territoire national ; v. <https://www.notaires.fr/fr/profession-notaire/rapport-annuel-du-notariat/le-notariat-en-chiffres>).

<sup>587</sup> Territoire particulièrement urbanisé et dense, dont les habitants ont des revenus moyens particulièrement élevés. Sur le plan institutionnel, la compagnie des Hauts-de-Seine est intégrée à certaines instances locales, et notamment à la Chambre Interdépartementale des Notaires de Paris (CINP) et partant à l'association Paris Notaire Services (PNS), dont les services dématérialisés étaient réservés aux seuls notaires des compagnies franciliennes, même si, depuis, certains d'entre eux sont accessibles à l'ensemble des notaires de France. Le contexte institutionnel est donc particulièrement favorable aux développements d'outils numériques au sein de la Compagnie des Hauts-de-Seine.

<sup>588</sup> V. *supra* chapitre 1.

<sup>589</sup> Sur cette hypothèse, v. not. M. Benedetto-Meyer et A. Boboc, *Sociologie du numérique au travail*, Armand Colin, coll. « Hors collection », 2021, p. 30 : les autrices rappellent que selon DiMaggio et Powell, « les entreprises qui évoluent dans les mêmes “aires” (c'est-à-dire ayant le même type de production, de marché, d'environnement institutionnel) ont des comportements semblables et adoptent des choix organisationnels comparables. Ce phénomène conduit à une convergence et une forme d'homogénéisation des structures [...]. Ce mimétisme peut s'expliquer rationnellement également par le fait que l'obtention d'un label ou d'une norme de qualité est suspendue à des choix organisationnels. Mais il peut s'agir aussi des effets d'une représentation partagée selon laquelle la technologie apporterait des réponses simples, rapides et universelles à la complexité et la singularité des situations de gestion [...] et qu'il est toujours nécessaire de suivre les tendances ».

## ***Section 1 : La mutation de l'activité notariale***

**229.** Évaluer l'influence du numérique sur une activité professionnelle est délicat. La tentation est grande, dont il faut se garder, de ramener toutes les évolutions du travail à des évolutions techniques, dans une approche purement déterministe<sup>590</sup>. Bien plutôt, « les impacts du numérique sont à lire comme un catalyseur et un amplificateur des mutations organisationnelles déjà largement engagées »<sup>591</sup>. Il n'en demeure pas moins que **la mutation des outils emporte un changement tout à la fois du travail en lui-même et des relations qui se nouent à son occasion.**

Cet essai d'évaluation de la mutation de l'activité notariale sous l'influence du numérique, nourri des enquêtes « Vie d'office », « Acteurs » et « Offices »<sup>592</sup>, s'articulera autour de ces trois dimensions : les ressources mobilisées pour exercer la profession, d'abord (I/), le travail effectué lui-même, ensuite (II/), les relations nouées à son occasion, enfin (III/).

### **I/ Les ressources mobilisées**

**230.** La figure du « cybernotaire » est réductrice. Dans la plupart des cas, les notaires ne travaillent pas sans collaborateurs, et, en toute hypothèse, jamais sans équipement. En somme, le cybernotaire ne doit pas camoufler les **cyberoffices**. La numérisation des offices implique de recourir à des ressources matérielles (ordinateurs, scanners, etc.) et à des ressources immatérielles (logiciel métier, services dématérialisés de la profession ou des administrations...). Les premières seront principalement analysées en termes de diffusion de

---

<sup>590</sup> Sur cette tentation, v. not. M. Benedetto-Meyer et A. Boboc, *ibid.*, p. 22 : « Le déterminisme technologique est le fait d'attribuer à la technique des effets inéluctables, inscrits dans la logique même des innovations et donnant un "sens" ou une orientation claire aux transformations à l'œuvre. Ce déterminisme conduit à s'intéresser aux effets "induits" par les techniques sur les transformations de la société, les comportements individuels ou collectifs, l'offre ou la demande de biens, ou encore l'organisation du travail. [...] Encore aujourd'hui, alors que les sciences humaines sont largement revenues sur cette approche déterministe, on ne peut que constater le nombre de travaux, rapports, études ou essais qui proposent de mesurer les "impacts" du numérique. Ce terme, non seulement véhicule implicitement une vision "balistique" des technologies assimilées à des armes, mais il induit une représentation linéaire et unilatérale de la manière dont les outils techniques transforment les espaces où ils se diffusent. Cette vision témoigne sans doute du caractère fascinant de la technique et de la tentation d'en faire une variable explicative de nos sociétés et de nos modes d'organisations ».

<sup>591</sup> A. Boboc, « Numérique et travail : quelles influences ? », *Sociologies pratiques*, 2017/1, n° 34, p. 3 et s., p. 4. L'auteure précise : « Sans vouloir mésestimer les impacts du numérique sur le monde du travail, il convient de souligner qu'ils arrivent sur le fond des évolutions plus profondes de celui-ci : évolutions structurelles (la poussée continue de l'emploi tertiaire, les mutations de la structure des emplois (croissance des emplois de cadres et de professions intermédiaires, etc.), les évolutions en termes de sociabilité (individualisation, augmentation des cercles d'appartenance, multiplication des liens faibles, éclatement des collectifs de travail), les évolutions temporelles (sentiment d'accélération du temps, intensification des rythmes de travail et de communication, multiplication des réorganisations), et des évolutions spatiales (lieux d'exercice du travail plus variables et plus temporels) ».

<sup>592</sup> Pour leur présentation, v. *supra* n° 226 et 227.



nouvelles normes d'équipement (A/), les secondes en termes de satisfaction de leurs usagers (B/).

## **A/ Les ressources matérielles : de nouvelles normes d'équipement**

**231.** Les études, incitées par les instances professionnelles et tout spécialement le Plan national d'actions du Conseil supérieur du notariat de 2016<sup>593</sup> à adopter une démarche « zéro papier », ne peuvent faire l'économie d'une adaptation de leurs ressources matérielles. Dans les Hauts-de-Seine, cette adaptation de l'équipement se réalise selon des voies très proches : les enquêtes menées dessinent des **constantes** (1/), qui ne doivent toutefois pas occulter quelques **variantes** (2/).

### ***1/ Les constantes***

**232.** Les enquêtes « Acteurs » et « Offices » mettent en évidence **deux normes d'équipement individuel et une norme d'équipement collectif**.

**233.** S'agissant de l'équipement individuel, d'une part, en principe, les acteurs disposent d'un **ordinateur fixe**. Le résultat issu de l'enquête « Acteurs » était attendu. Ce qui peut surprendre est que le taux d'équipement déclaré ne soit pas de 100% mais de 93%. Le non-équipement en ordinateur fixe n'est toutefois pas un indice de sous-dotation ou de marginalisation au sein de l'étude. En effet, ce sont respectivement les notaires individuels ou associés, les formalistes et les notaires salariés qui sont les moins équipés en ordinateur fixe<sup>594</sup>. Si l'on exclut des répondants la population, singulière, des notaires nommés<sup>595</sup>, le taux d'équipement dépasse 96%<sup>596</sup>. L'ordinateur fixe peut d'autant plus être vu comme une norme d'équipement que, en revanche, le taux d'équipement en ordinateur portable ou tablette est relativement faible, à savoir de 28%, et extrêmement variable selon les fonctions occupées. Hors notaires nommés<sup>597</sup>, d'une part, le taux d'équipement en matériel « nomade » est même de moins de 16% (et aucune catégorie professionnelle n'est équipée à plus de 20%), d'autre part, seuls 39 répondants disposent d'un double équipement (ordinateur fixe et portable), soit 13% de cette population.

**234.** D'autre part, le **double écran** constitue désormais une norme générale d'équipement individuel : dans près de la moitié des offices, 26 sur 56<sup>598</sup>, tous les postes sont équipés en double écran ; dans 17 autres études, le taux d'équipement en double écran est compris entre

---

<sup>593</sup> Dans le cadre de ce plan national d'action (PNA), le CSN a mis en place en 2018 une « plateforme Zéro papier qui comporte une boîte à outils avec des conseils de progression sur ce thème » (Fr. Vichot, Entretien : « PNA : "La dynamique du changement s'inscrit dans la durée" », *SNH*, 28 février 2019, n° 8, p. 25).

<sup>594</sup> Composition exacte de la population déclarant ne pas disposer d'un ordinateur fixe : 2 assistants (sur 61) ; 3 clercs non-habilités (sur 67) ; 3 formalistes (sur 22) ; 12 notaires individuels ou associés (sur 64) ; 1 notaire assistant habilité (sur 15) ; 1 notaire assistant non-habilité (sur 44) ; 7 notaires salariés (sur 59) ; 1 notaire stagiaire (sur 29).

<sup>595</sup> Sur sa singularité en la matière, v. *infra* n° 241.

<sup>596</sup> La population est alors de 298 individus, 287 d'entre eux étant équipés.

<sup>597</sup> V. *infra* n° 241.

<sup>598</sup> Soit plus de 46%.

81% et 99% ; partant, même s'il n'est pas du tout pratiqué dans 7 des 56 études ayant participé à l'enquête « Offices », soit 12,5%, le double écran équipe plus de 81% des postes de travail dans près de 77% des études des Hauts-de-Seine impliquées dans l'enquête. Ces résultats concordent avec ceux de l'enquête « Acteurs » à l'occasion de laquelle 86% des répondants déclarent bénéficier d'un double écran. Les plus équipés, dont le taux d'équipement est supérieur à la moyenne, et donc extrêmement élevé, sont les clercs de notaires habilités (95%), les notaires stagiaires (93%), les clercs de notaires non-habilités (91%), les assistants (90%) et les notaires assistants non habilités (89%). Ce sont donc les catégories d'acteurs qui participent à la rédaction des actes, c'est-à-dire qui interviennent en amont de la signature, qui sont les plus équipés en double écran. En aval de la signature, les (rares) archivistes constituent la population significativement la moins dotée (50% sur une population de 6 individus seulement) ; les formalistes sont beaucoup plus couramment équipés en double écran mais nettement moins que la moyenne (77% sur une population de 22 individus). L'outil, souvent considéré comme indispensable à l'heure du numérique<sup>599</sup> car, au-delà de la seule question du confort de travail des acteurs et de leur productivité<sup>600</sup>, il offre la possibilité de vérifier aisément la conformité d'un document à un autre sans pour autant consommer de papier, est effectivement à la disposition de la plupart des agents.

**235.** En termes d'équipement collectif, ce sont les évolutions relatives à la **visioconférence sécurisée** qui doivent être soulignées. L'importance de l'équipement s'est révélée à tous pendant la crise sanitaire et les confinements. Certes, le taux d'équipement en dispositif de visioconférence sécurisée n'était, au sein de la population enquêtée, que de 57% en juin 2019 – un large écart se manifestant entre les offices individuels, équipés à 39% seulement, et les offices exploités sous forme de sociétés, équipés à 75%, et entre les offices anciens et les offices les plus récents (sur les 16 offices créés depuis 2017, seuls 2 étaient équipés au printemps 2019, soit un taux de 12,5%). Si les taux d'équipement s'avéraient extrêmement disparates aussi selon

---

<sup>599</sup> En ce sens, v. *Notariat du 21<sup>e</sup> siècle. Enfin le zéro papier ?*, Actes du 48<sup>e</sup> congrès du Mouvement Jeune notariat, 2017, p. 74 : le poste de travail avec double écran est qualifié d'outil « indispensable au notaire ». V. toutefois, pour une remise en cause de cette utilité, enquête « Vie d'office » (annexe 5) : « En fait, j'avais mis pendant tout ce temps-là un deuxième écran parce que tout le monde le faisait et je ne me posais pas la question de savoir si j'en avais besoin ou pas. Je découvre que je n'en ai pas besoin. En plus de toute façon je n'ai plus de place donc comme ça, bon débarras. Et puis la pollution, et cetera. **Oui. Justement ce que vous m'expliquiez, la possibilité de passer rapidement d'une page à l'autre...** Oui, c'est très facile. Je ne vais pas vous faire un cours d'informatique, mais vous voyez ? **Ah oui.** Donc je peux changer de fenêtre. J'ai trois mails en cours de création, les dossiers, les sous-dossiers. Donc en faisant ça, on peut passer de l'une à l'autre. Pour recopier un document, on fait ça. **En fait un seul écran peut suffire ? Parce que j'ai même vu parfois trois écrans.** Oui oui, pourquoi pas quatre, cinq, six. » (M<sup>e</sup> Noël).

<sup>600</sup> *Ibid.*, p. 76 : « Travailler sur deux écrans c'est plus pratique, plus rapide et donc plus productif ».

la taille de l'office (que l'on prenne comme critère les effectifs<sup>601</sup> ou le chiffre d'affaires<sup>602</sup>) ou les domaines d'activité spécifiques (82% pour les offices déclarant déployer une part significative de leur activité dans le secteur de l'immobilier complexe, 88% pour ceux investissant particulièrement le champ de l'immobilier institutionnel, 100% pour les offices positionnés en droit des sociétés ou en droit international privé contre 41% pour les offices ne déclarant pas d'activité substantielle dans l'un de ces domaines<sup>603</sup>), s'arrêter sur **la temporalité de l'équipement** permet de révéler une tendance générale. Avant 2019, en effet, 17 offices sur 56 étaient équipés, soit un taux d'à peine plus de 30%. À la fin du printemps 2019, 15 offices supplémentaires l'étaient et 12 prévoient de s'équiper avant la fin de la même année<sup>604</sup>. Si donc les projets ont été menés à leur terme, ce sont 27 des 56 offices du *corpus*, soit près de la moitié, qui se seraient équipés en une année seulement, faisant passer le taux d'équipement à 78,5 %. L'enquête « Offices » permet donc de révéler la mise en place au cours de l'année 2019 d'une nouvelle norme d'équipement, très largement favorisée par les instances professionnelles<sup>605</sup>.

#### **Biais statistique : l'influence des effectifs des études sur les taux d'équipement constatés**

Les offices très récents sont particulièrement présents dans le panel de l'enquête « Offices » : 16 des 56 études (28,5%) ont été créées en 2017, 2018 ou 2019 (1<sup>er</sup> semestre). La moitié de celles-ci sont des études « unipersonnelles » : les effectifs se réduisent au notaire seul dans 8 des 16 études en cause. Les effectifs totaux sont de 2 dans 4 d'entre elles, de 3 dans 2 d'entre elles, de 4 dans l'une d'entre elles. Une seule étude très récente se distingue par son effectif de 9. Or, mécaniquement, **le caractère extrêmement limité des effectifs engendre des « effets de loupe » dans les études les plus récentes.**

Il en va ainsi du taux d'équipement en double écran. Dans 11 des 16 études créées depuis 2017, soit près de 69% des cas, le taux d'équipement est de 100% - alors que, si l'on prend en compte l'ensemble du panel, moins de la moitié des offices équipent tous leurs postes de travail d'un double écran. Ceci étant, c'est aussi dans ces toutes petites études que, logiquement, on trouve des équipements en double écran à 0% - faute, par exemple, de double écran sur le seul poste de travail (de sorte que 4 des 7 études qui ne sont pas du tout équipées en double écran, soit 57%, sont des études très récentes). On retrouve le même biais statistique en matière d'équipement en scanner ou appareil multifonction : parmi les études les plus récentes, plus de 56% équipent l'ensemble des postes de travail d'un tel matériel, alors que, dans les autres

<sup>601</sup> Étaient équipés, en juin 2019 : 15% des offices dont les effectifs étaient de 1 à 2 (chef d'entreprise compris) ; 33% des offices dont les effectifs étaient de 3 à 5 ; 60% des offices dont les effectifs étaient de 6 à 10 ; 81,5% des offices dont les effectifs étaient supérieurs à 11 (avec, au sein de cette catégorie, un pic pour les offices réunissant 21 à 50 personnes, équipés à 89%).

<sup>602</sup> 23% des offices réalisant un chiffre de moins d'un million d'euros étant équipés contre 86,7% de ceux dépassant ce seuil.

<sup>603</sup> Qui seront qualifiés par la suite de « généralistes ».

<sup>604</sup> 5 autres en 2020.

<sup>605</sup> V. *supra* n° 29 s. et *infra* n° 329.

catégories d'offices, le taux d'équipement à 100% se situe entre 0 et 14%. Fondamentalement, **les taux ainsi constatés sont moins fonction de la date de création que des effectifs de l'office**. En d'autres termes, c'est probablement moins parce qu'elles sont récentes que ces études connaissent un taux d'équipement – ou d'absence totale d'équipement - particulièrement élevé mais parce qu'elles ont des effectifs réduits.

Le constat est conforté par l'analyse des taux d'équipement en fonction des effectifs des offices.

Si l'effectif de l'étude est compris entre 1 et 2 - notaire(s) compris -, le taux d'équipement en double écran s'élève à près de 85% (11 études sur 13, les deux autres n'étant pas du tout équipées en double écran). Les mêmes « très petites » études connaissent des taux d'équipement à 100% en scanner ou appareil multifonction significativement élevés : dans 61,5% des études dont les effectifs sont au plus de deux personnes, tous les postes de travail en sont équipés.

Outre que les liens de causalité doivent donc être maniés avec prudence, l'existence de nombreuses études aux effectifs très restreints dans le panel influe significativement sur les taux globaux d'équipement au sein de l'enquête « Offices » notamment en démultipliant les hypothèses d'équipement à 100% - qui ne renvoient en fait qu'à l'équipement d'un ou deux postes de travail.

## ***2/ Les variantes***

**236.** Si certains équipements individuels sont présents sur presque tous les postes de travail des Hauts-de-Seine, d'autres, même s'ils peuvent être largement répandus, ne constituent pas des normes d'équipement. On constate aussi que certaines populations enquêtées se singularisent par la spécificité de leur équipement individuel. On distinguera donc les variantes *ratione materiae* (a/) et *ratione personae* (b/).

### **a/ Ratione materiae**

**237.** Si l'ordinateur fixe et le double écran constituent l'équipement individuel « normal » de tout poste de travail dans une étude des Hauts-de-Seine, il n'en va pas de même des outils permettant, d'une part, **la numérisation**, d'autre part, **l'impression**.

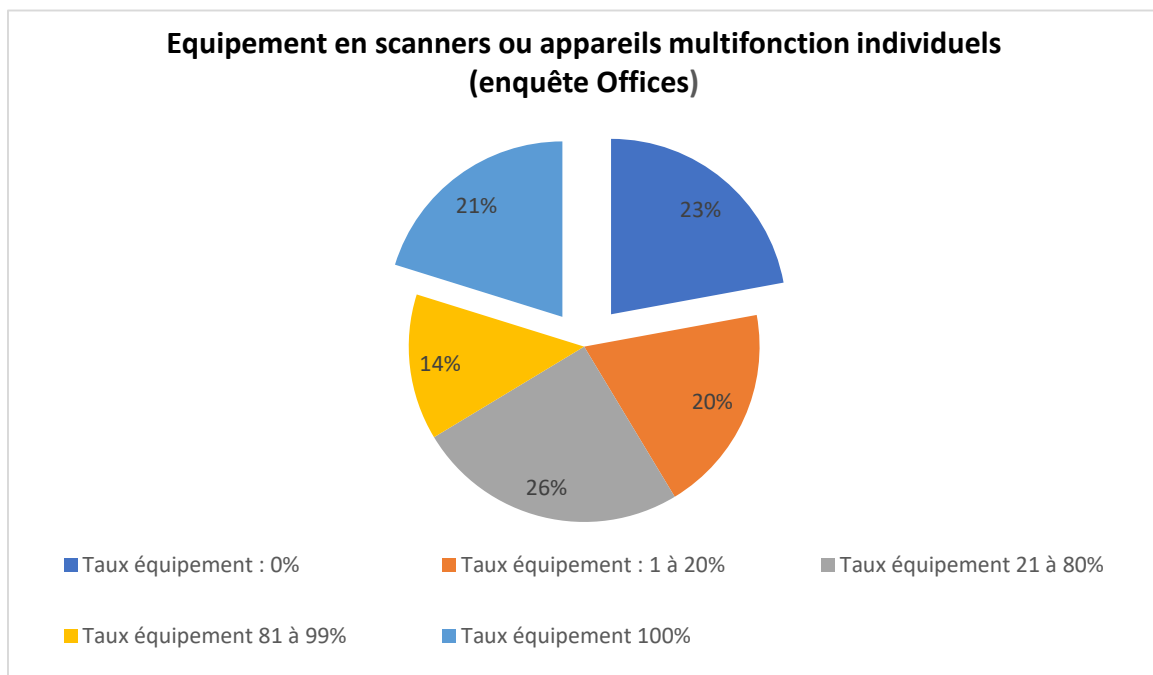
**238.** Mettre à la disposition de chacun des acteurs le matériel lui permettant de numériser les documents dans des conditions optimales est un enjeu technologique mais aussi économique pour les offices<sup>606</sup> – en particulier si l'on admet que la numérisation des annexes autorise la destruction des pièces numérisées et réduit ainsi les coûts d'archivage<sup>607</sup>. Pourtant, la possibilité

---

<sup>606</sup> Outre qu'il s'agit du seul moyen d'atteindre – pour qui le ferait sien - l'objectif « zéro-papier » fixé par le plan national d'action de 2016.

<sup>607</sup> Sur le débat relatif à la question, v. J. Espié, P. Murat et M. Farge, « Échanges autour de l'acte authentique électronique », *JCP éd. N* n°46, 17 novembre 2017, 1307. Certains considèrent qu'une fois la pièce annexée, elle fait corps avec l'AAE et que l'original peut être détruit ; d'autres estiment qu'il est prudent de conserver la pièce (surtout s'il s'agit d'une procuration). La question n'est pas clairement tranchée, malgré la réponse ministérielle à

de scanner un document directement depuis son poste de travail, possibilité jugée particulièrement utile par certains<sup>608</sup>, ne constitue pas une norme au sein des offices des Hauts-de-Seine.



D'après les responsables d'études ayant répondu à l'enquête « Offices », seul un cinquième des études équipent l'ensemble des postes de travail en **scanners ou appareils multifonction individuels** et, dans près d'un quart d'entre elles, ils ne sont installés sur aucun poste de travail.

Ce n'est pas dire que de tels équipements ne soient pas assez largement diffusés, comme le met en évidence l'enquête « Acteurs ». 52% des répondants déclarent avoir à leur disposition un scanner individuel<sup>609</sup> et le même taux un appareil multifonction (scanner et imprimante)<sup>610</sup>. Le

la question n° 18235 (*JORF* 18 juin 2013, p. 6457), aux termes de laquelle : « Les notaires satisfont à leurs obligations de conservation des actes en numérisant, dans le respect des conditions de sécurité prévues par le décret [du 26 novembre 1971], les pièces annexes indissociablement liées à l'acte authentique électronique auxquelles elles se rapportent ». Du reste, l'article 432-15 du Code pénal prévoit que la destruction, par un notaire, de pièces qui lui ont été remises par son client, constitue un délit. Le palliatif pourrait consister à recueillir l'accord du client pour cette destruction (selon la Cour de Cassation, « l'officier public peut être déchargé par l'accord de toutes les parties en cause de l'obligation qui lui est faite de conserver les actes dont il est dépositaire et qui lui ont été remis ou communiqués à raison de ses fonctions », Cass. crim. 11 oct. 1994, n° 92-81.724 : *JurisData* n° 1994-002325).

<sup>608</sup> V. l'enquête « Vie d'office » : Mme G. souligne que, sans un tel équipement, il faudrait « se déplacer à chaque fois » si bien que « du coup, on met de côté tout ce que l'on a à scanner de la journée au lieu de le faire au fur et à mesure. Du coup, après quand il faut le faire, ça prend un temps fou ».

<sup>609</sup> Les résultats sont relativement homogènes : entre 40% et 62% de taux d'équipement pour toutes les catégories de population – mise à part celle des archivistes, équipés à 82%.

<sup>610</sup> La population est marquée par de très fortes disparités : tandis que les archivistes déclarent disposer d'un tel équipement à 83% et les notaires individuels ou associés à 78%, les notaires-assistants, qu'ils soient habilités ou pas, sont moins d'un tiers à bénéficier d'un tel outil (taux d'équipement de 32% pour les notaires-assistants non-habilités et de 27% pour les notaires-assistants habilités). Comp. *Notariat du 21e siècle. Enfin le zéro papier ?*, préc., p. 175 : « Il faut investir dans des outils performants et efficaces mais la plupart de ces outils existent déjà dans les études, la majorité des copieurs et imprimantes nouvelles générations sont multifonction ».

recoupement des résultats<sup>611</sup> conduit à constater que 137 individus, soit près d'un tiers, ne peuvent pas numériser de document directement depuis leur poste de travail. Les taux sont très variables selon les fonctions exercées. Les archivistes peuvent tous numériser directement depuis leur poste de travail<sup>612</sup>, ce qui ne saurait étonner : ce taux établit que les archives sont désormais avant tout conçues sous forme numérique – ou du moins que tous les moyens sont donnés pour permettre leur complète numérisation. En revanche, certains acteurs en charge de la constitution des dossiers ne sont pas en mesure de numériser depuis leur poste de travail les pièces qui leur sont envoyées : tel est le cas pour plus de 21% des assistants, près de 45% des Clercs non-habilités et 45,5% des notaires assistants non-habilités. Si l'on s'intéresse à la population qui déclare participer à la constitution de l'acte authentique électronique, soit 310 individus, 109 affirment ne disposer ni d'un appareil multifonction ni d'un scanner individuel sur leur poste de travail, soit 35%. Ces résultats peuvent être interprétés de diverses manières. On pourrait en déduire que les conditions de travail de ces acteurs ne sont pas idéales dans la mesure où les outils adéquats ne sont pas mis à leur disposition pour favoriser la numérisation des pièces et en particulier des documents à joindre en annexes aux AAE. On pourrait toutefois imaginer qu'est plutôt en cause, dans les études aux effectifs importants, une division du travail en leur sein – certains agents pouvant être en charge de la numérisation des documents pour les autres. Surtout, une autre hypothèse pourrait être avancée : l'enjeu serait moindre désormais que nombre des pièces à joindre en annexes parviendraient à l'étude d'ores et déjà numérisées – par les clients ou les partenaires de la profession -, de sorte que les études seraient essentiellement réceptrices et non productrices de documents numérisés. L'enquête « Vie d'office » ne conforte toutefois pas cette hypothèse : tant les clients que les partenaires continueraient à transmettre un volume conséquent de documents papier<sup>613</sup>.

**239.** En sens inverse, une politique « zéro papier » devrait conduire à limiter la faculté d'imprimer directement depuis son poste de travail. À cet égard, les données issues de l'enquête « Acteurs » doivent être maniées avec précaution, dès lors que les appareils multifonction

---

<sup>611</sup> D'autant plus justifié qu'il n'est pas exclu que les acteurs disposant d'un appareil multifonction aient indiqué disposer d'un scanner individuel – quand bien même il s'agirait d'un seul et même outil.

<sup>612</sup> Le seul archiviste qui déclare ne pas être doté d'un scanner individuel a à sa disposition un appareil multifonction.

<sup>613</sup> V. l'enquête « Vie d'office », not. l'entretien avec Me Orphée (« Oui. Il y a encore beaucoup de papier parce que... [...] C'est un peu la faute des clients et des agences, puisque notamment les clients quand on leur demande : "Communiquez-nous votre titre de propriété", forcément ils nous ramènent leur document, le document qu'ils avaient reçu. Certains nous ramènent la pochette [...] Ils nous ramènent tout le document. Ils l'ont reçu quand ils ont acheté et ils ne l'ont pas rouvert depuis et ils nous le ramènent quand ils vendent. [...] Et puis les agences effectivement qui pour beaucoup... Alors certaines se sont mises à l'envoi du dossier par mail, mais sinon beaucoup continuent de nous envoyer les documents par courrier. *Ah bon ? Vous diriez que c'est une grande partie ?* On va dire qu'on est plus sur du cinquante/cinquante. Il y a quand même un sacré virage qui se fait depuis quelques années, parce qu'il y a quelques années c'était encore que du papier. [...] *Et là vous scannez systématiquement comme vous m'expliquiez ?* C'est ça.[...] Normalement l'objectif est de tout scanner, tout mettre dans le dossier en numérique et après tout part à la broyeuse. C'est l'objectif. Bon après c'est surtout une question de temps ») et les propos de M<sup>me</sup> D., qui souligne que les clients continuent à fournir beaucoup de pièces en papier.

peuvent être sollicités ou bien pour numériser des documents papier ou bien pour en produire, en somme pour faire disparaître du papier ou pour en générer. Sous cette réserve, il n'est pas sans intérêt d'identifier qui peut imprimer et récupérer son impression en restant à son poste de travail – ce qui pourrait être considéré comme une forme d'incitation à la production de documents papier. Le taux global d'équipement en **imprimantes individuelles** est de 46%, avec de fortes disparités selon les fonctions. Les moins équipés sont les notaires assistants (non-habilités : 23% ; habilités : 27%) et les clerks (habilités 32% ; non-habilités 37%). On note que les archivistes sont équipés à hauteur de 67% (4/6). Si l'on croise ces résultats avec l'équipement déclaré en appareil multifonction, on constate que 160 individus, soit 38% de la population, ne disposent ni d'imprimante ni d'appareil multifonction individuels et ne peuvent donc pas imprimer et récupérer les documents directement depuis leur poste de travail. Les taux sont particulièrement élevés au sein de certaines catégories de population : 44% parmi les notaires salariés, 45% parmi les notaires stagiaires, 48% parmi les clerks non-habilités, 66% parmi les notaires assistants non-habilités, 67% parmi les notaires assistants habilités. Une proportion très importante des acteurs en charge de la préparation des actes ne peut donc pas imprimer et récupérer les documents depuis son poste de travail. Cette possibilité d'imprimer ne correspond donc pas à un modèle d'organisation du travail en étude. Partant, ou bien les vérifications sont réalisées par recours au double écran, très largement diffusé au sein de ces populations<sup>614</sup>, ou bien elles impliquent de quitter son poste de travail pour récupérer les documents imprimés depuis un appareil partagé.

Ces données relatives aux imprimantes peuvent être rapprochées de celles relatives aux **photocopieuses individuelles** – qui ne correspondent pas non plus à une norme d'équipement individuel. Seuls 41% de la population en disposent. Si l'on croise ces résultats avec ceux relatifs aux appareils multifonction, on constate que 181 individus, soit 43% de la population, ne peuvent pas photocopier directement depuis leur poste de travail alors que 164 d'entre eux ont des contacts avec la clientèle. Ces individus ne peuvent donc pas photocopier depuis leur poste de travail les documents que leurs fournissent les clients. Ceci étant, les clients n'étant pas nécessairement accueillis directement dans les bureaux des collaborateurs, on ne peut y voir un indice probant de limitation des flux papier/papier (document reçu en papier et dont une copie est conservée en papier).

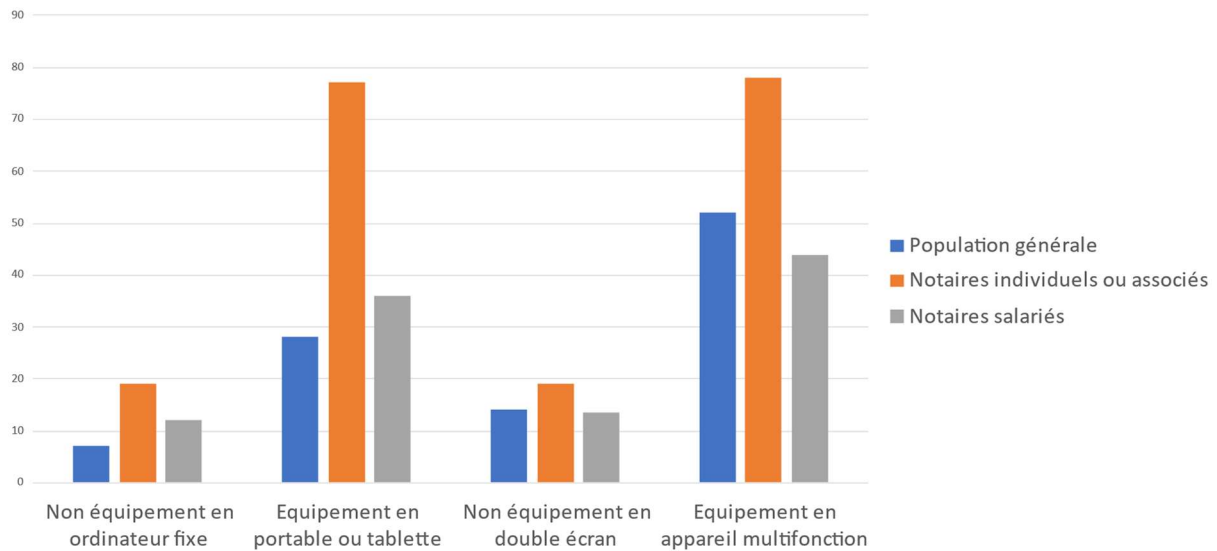
## **b/ Ratione personae**

**240. En termes d'équipement individuel, une population se distingue parmi les acteurs du notariat interrogés : les notaires.**

---

<sup>614</sup> V. *supra* n° 234.

## Originalité de l'équipement des notaires nommés



**241.** En premier lieu, sur deux points particuliers, tout ou partie des notaires nommés<sup>615</sup> connaissent le plus fort écart à la moyenne. D'une part, les notaires individuels ou associés ne disposent pas nécessairement d'**ordinateurs fixes** : avec un taux de non-équipement de près de 19%, ils se singularisent résolument au sein de la population générale. Pour leur part, les notaires salariés ne sont pas équipés à hauteur de 12%. Si l'on exclut ces catégories de la population générale, on constate un taux de non-équipement de moins de 4%<sup>616</sup> : la situation des notaires est donc très spécifique. D'autre part, les notaires nommés se distinguent également par un fort taux d'équipement en **ordinateurs portables ou tablettes**. Alors que le taux d'équipement général est plutôt faible (28%)<sup>617</sup>, le taux d'équipement des notaires individuels ou associés est le plus élevé (77%) et la population suivante est celle des notaires salariés (36%). En conséquence, les notaires associés et individuels constituent la population qui se détache aussi en termes de **double équipement** (ordinateurs fixes et portables) : alors que la population doublement dotée ne se compose que de 90 individus (soit 21% des répondants), 37 sont des notaires individuels ou associés<sup>618</sup> et 14 des notaires salariés<sup>619</sup>. Près de 57% des individus bénéficiant d'un double équipement sont donc des notaires nommés. Outre que la détention d'un portable ou d'une tablette pourrait être un indice de valorisation au sein de l'étude, en somme, une forme de **capital symbolique**<sup>620</sup>, ces résultats pourraient s'expliquer par la vocation spécifique des notaires à se déplacer chez les clients. Ils entrent aussi en résonance

<sup>615</sup> La catégorie réunit les notaires individuels et associés, d'une part, et les notaires salariés, d'autre part.

<sup>616</sup> V. *supra* n° 233.

<sup>617</sup> V. *supra* n° 233.

<sup>618</sup> 58% des notaires libéraux bénéficient donc d'un double équipement.

<sup>619</sup> 24% des notaires salariés bénéficient donc d'un double équipement.

<sup>620</sup> Sur l'équipement comme « bien symbolique », v. M. Benedetto-Meyer et A. Boboc, *Sociologie du numérique au travail*, Armand Colin, coll. « Hors collection », 2021, p. 51.



avec la pratique significativement plus courante du télétravail à domicile par les notaires<sup>621</sup>, même s'il n'est pas aisé de distinguer la cause de l'effet (télétravaillent-ils plus car ils sont équipés ou sont-ils équipés pour télétravailler ?), et d'autant moins que le télétravail à domicile s'accompagne parfois de l'installation d'un équipement fixe sur le lieu de résidence<sup>622</sup>.

**242.** En second lieu, deux autres traits originaux doivent être signalés, à propos desquels les notaires individuels et associés ne connaissant certes pas le plus fort écart à la moyenne mais se distinguent toutefois par des écarts significatifs et, par ailleurs, se singularisent des autres notaires nommés que sont les notaires salariés. S'agissant de l'équipement en **double écran**, les notaires individuels et associés (à la différence des notaires salariés) participent, avec un taux de non-équipement de 19%, au groupe des catégories sous-équipées (avec les archivistes (50%), les formalistes (23%) et les notaires assistants habilités (20%)), quand les clercs de notaires habilités sans double écran ne sont que 5%, les notaires stagiaires 7%, les clercs non-habilités 9%. S'agissant de la dotation en **appareil multifonction**, alors que le taux général d'équipement est de 52%, celui des notaires individuels et associés est de 78% (qui les rapproche des archivistes, dotés à 83%), quand celui des notaires salariés n'est que de 44% (et donc inférieur à la moyenne générale).

**243.** On constate donc une originalité de l'équipement des notaires nommés en général et plus particulièrement, en leur sein, des notaires individuels ou associés. Mais cette singularité ne doit pas occulter le fait que bien des offices se ressemblent, en termes d'équipement. **L'effort de prise en compte de la nécessité d'adapter les ressources matérielles pour permettre, notamment grâce au double écran et à la visioconférence sécurisée, une conversion des offices aux exigences du numérique est patent**, malgré le coût non négligeable qu'implique l'apparition de ces « cyberoffices »<sup>623</sup>.

## **B/ Les ressources immatérielles : des outils jugés performants**

**244.** L'activité notariale ne peut plus être envisagée sans recours à des ressources immatérielles. Parmi-celles-ci, une place à part doit être accordée aux logiciels métiers, spécialement développés pour l'activité notariale, que seuls trois opérateurs – Fichorga, Fiducial et Genapi – fournissent, en raison notamment des contraintes techniques imposées par les instances de la profession pour permettre de téléacter<sup>624</sup>.

---

<sup>621</sup> V. *infra* n° 279.

<sup>622</sup> Pour une illustration, v. *infra* n° 282.

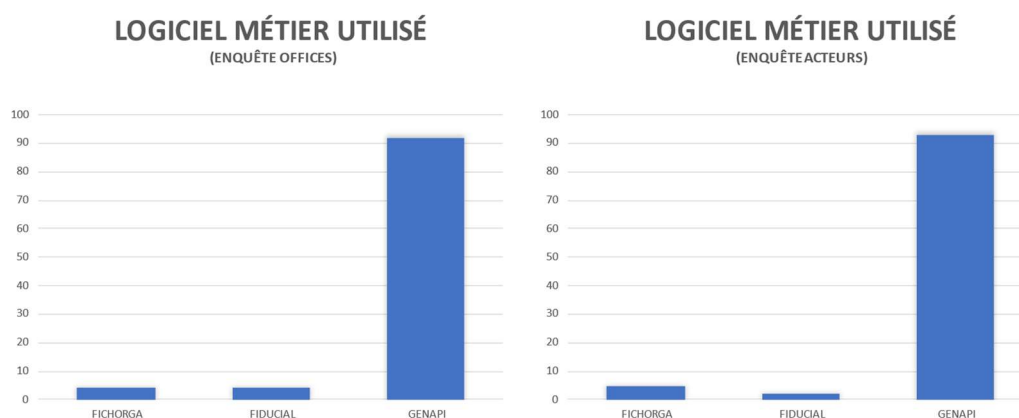
<sup>623</sup> L'argument du coût était au demeurant très largement mobilisé pour expliquer l'absence de projet d'équipement en matériel de visioconférence : parmi les 5 répondants qui ont précisé pourquoi ils n'envisageaient pas de s'équiper, trois invoquent un coût jugé excessif par rapport à l'utilité de l'outil (« Coût mensuel abonnement trop conséquent », « Le coût et la non utilité pour le moment », « Le système n'est pas encore opérationnel pour procéder à des signatures d'actes électroniques en ligne. D'autre part, le coût de revient est important pour un usage limité. Enfin, nous n'avons pas le choix du prestataire de service et du matériel »).

<sup>624</sup> V. *supra* n° 143-146 l'agrément des systèmes d'information des SSII.

D'usage quasiment systématique<sup>625</sup>, les **logiciels métiers** doivent faire l'objet d'une analyse distincte (1/) de celle des **autres services dématérialisés** (2/), divers quant à leur origine comme leurs fonctions, et d'usage très inégal.

### *1/ Le logiciel métier*

**245.** Avant toute chose, il convient de souligner que « le logiciel métier » renvoie bien souvent, dans les Hauts-de-Seine, non pas à une catégorie générique mais à un outil particulier. Le secteur se caractérise en effet par la très forte implantation d'un progiciel, celui de Genapi, et donc par un **déséquilibre du marché très important**.



**246.** Le taux d'adhésion absolue à l'outil est plutôt faible : moins de 9% de la population se déclarent « très satisfaits » par le logiciel métier qu'ils utilisent. Il doit être lu à la lumière du taux de personnes se déclarant très insatisfaites, équivalent, de moins de 8%<sup>626</sup>. On constate

<sup>625</sup> Sur les 421 répondants à l'enquête « Acteurs », 22 déclarent ne pas utiliser de logiciel métier – soit un peu plus de 5% de la population générale. La situation est donc exceptionnelle. Au sein de la plupart des fonctions, les exceptions sont, au sens strict, des exceptions individuelles, quand elles existent (tous les archivistes et tous les notaires stagiaires déclarent utiliser un logiciel métier). Seules quatre populations rassemblent plusieurs agents : assistants (5 soit 8% des assistants, qui représentent près de 23% de ceux qui n'utilisent pas de logiciel métier) ; Clercs de notaire non-habilités (5 soit 7,5% de cette catégorie, qui représentent le même taux de près de 23% de ceux qui n'utilisent pas de logiciel métier) ; formalistes (3 soit près de 14% des formalistes, qui représentent près de 14% de ceux qui n'utilisent pas de logiciel métier) ; notaires salariés (3 soit 5% de cette catégorie, qui représentent le même taux de près de 14% de ceux qui n'utilisent pas de logiciel métier). L'étude des profils de ces seize répondants ne permet toutefois pas de déceler de traits communs qui pourraient expliquer l'absence de recours à un logiciel métier. En particulier, l'hypothèse d'un secteur d'activité qui ne nécessiterait pas le recours à un tel progiciel n'est pas corroborée par les déclarations des individus concernés – le recoupement des données ne permettant pas d'établir d'homogénéité des secteurs d'activité. La population utile à la détermination de la perception du logiciel métier est donc restreinte à 399 individus.

<sup>626</sup> Pour un exemple de contentieux lié à l'insatisfaction à l'égard du logiciel métier, v. Nîmes, 1<sup>re</sup> ch. civ., 29 octobre 2020, n° 18/04616 : d'après l'office client, le fournisseur du logiciel métier avait « manqué à ses

donc **à la fois peu d'enthousiasme mais peu de rejet radical**. Surtout, l'ensemble des personnes très ou plutôt satisfaites représente près des trois quarts des répondants<sup>627</sup>.

Le détail des résultats conduit à soutenir que le mimétisme n'est pas la seule cause de la situation de quasi-monopole constatée. Le taux d'insatisfaction des utilisateurs du logiciel métier fourni par Fichorga est significativement plus élevé que celui de la population générale : 65% de très ou plutôt insatisfaits<sup>628</sup>. De même, le taux d'insatisfaction des utilisateurs du logiciel métier fourni par Fiducial est plus élevé que celui de la population générale : 43%<sup>629</sup>. Au-delà du biais lié aux différences significatives entre les populations (372 utilisateurs du logiciel métier fourni par Genapi contre 27 utilisateurs de progiciels « minoritaires »), les résultats doivent toutefois être maniés avec prudence. L'insatisfaction constatée peut en particulier être liée, d'une part, à une moindre maîtrise par les acteurs d'un logiciel moins répandu auquel ils risquent donc de n'avoir pas été formés dans les premières années de leur carrière, d'autre part, à des difficultés relatives à l'interopérabilité entre les progiciels. En somme, **la perception des défauts peut être directement liée à la situation de progiciel minoritaire**.

**247.** Au-delà de la satisfaction globale à l'égard des progiciels, **une évaluation de la perception de leurs atouts et faiblesses au regard de critères spécifiques** a pu être menée. Si l'on excepte les résultats relatifs au contenu rédactionnel<sup>630</sup>, quatre groupes de critères se dessinent.

---

engagements compte tenu des problèmes informatiques rencontrés depuis l'installation des logiciels se manifestant par des plantages de postes, des problèmes d'impression et d'exploitation des fichiers [...] et des anomalies rencontrées dans l'utilisation des logiciels eux-mêmes » ; la demande de résolution du contrat est toutefois rejetée par la cour d'appel.

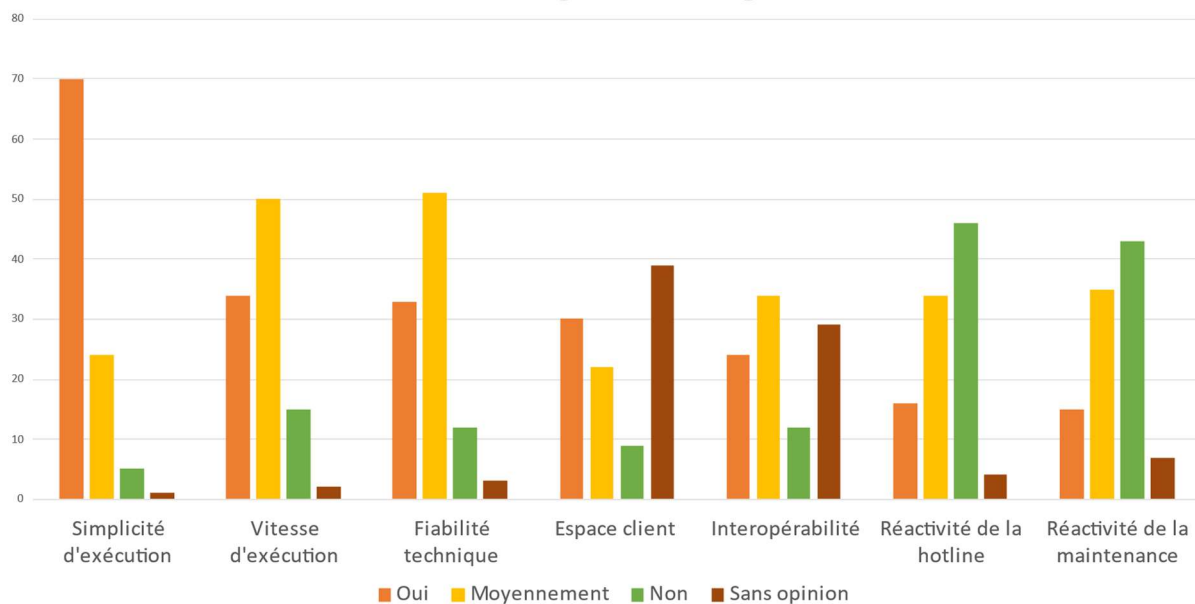
<sup>627</sup> 35 individus très satisfaits et 259 plutôt satisfaits soit 73,7%.

<sup>628</sup> Chez les 20 utilisateurs du logiciel métier fourni par Fichorga, les résultats sont les suivants : très insatisfaits : 5 soit 25% ; plutôt insatisfaits : 8 soit 40% ; plutôt satisfaits : 6 soit 30% ; très satisfaits : 1 soit 5%.

<sup>629</sup> Chez les 7 utilisateurs du logiciel métier fourni par Fiducial, les résultats sont les suivants : très insatisfaits : 1 soit 14% ; plutôt insatisfaits : 2 soit 29% ; plutôt satisfaits : 3 soit 43% ; très satisfaits : 1 soit 14%.

<sup>630</sup> V. *infra* n° 248-249, 379.

## Satisfaction à l'égard du logiciel métier



Un seul critère suscite une adhésion extrêmement forte : **la simplicité d'exécution**.

Deux critères suscitent une adhésion forte mais beaucoup moins significative, les personnes moyennement satisfaites représentant dans les deux cas la moitié des répondants, ce qui signifie que des marges d'amélioration existent : d'une part, **la vitesse d'exécution**, d'autre part, **la fiabilité technique**.

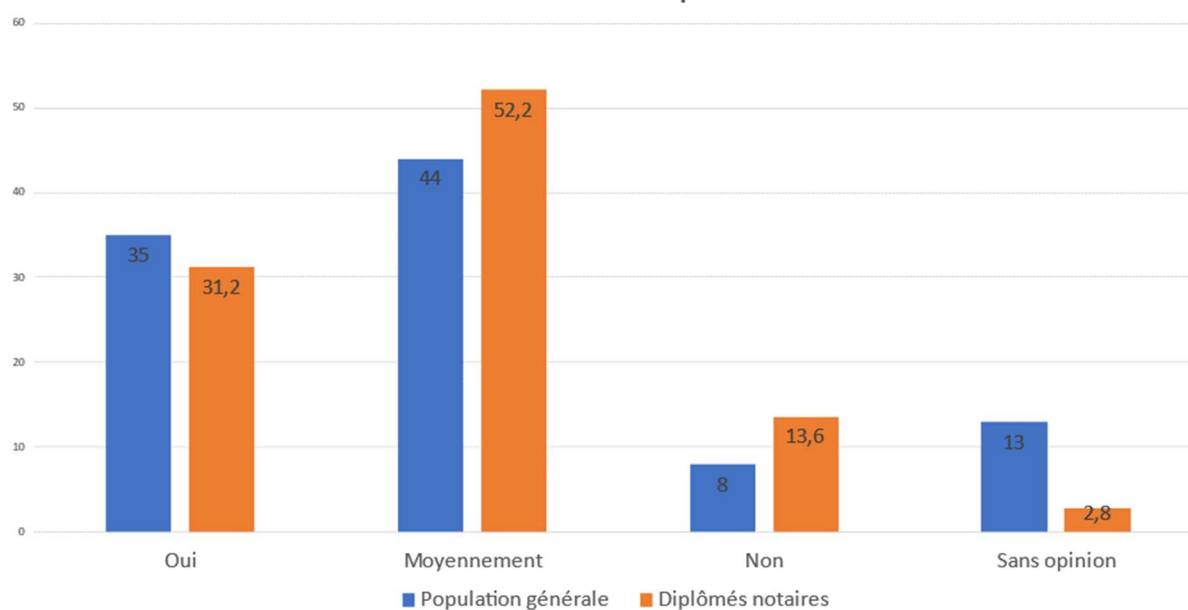
Deux critères suscitent une satisfaction significative mais se démarquent des autres par le taux important d'acteurs sans opinion. Il s'agit, d'une part, de **l'espace client**, ce qui laisse entendre que la majorité des répondants n'utilise pas ce service<sup>631</sup>. Il s'agit, d'autre part, de **l'interopérabilité** - l'explication pourrait être à trouver ou bien dans le peu de familiarité des répondants avec cette terminologie ou bien dans l'absence d'expérience d'échanges de données avec des partenaires travaillant à partir d'autres logiciels ou de recours à des logiciels autres que ceux proposés par le fournisseur du logiciel métier.

Deux critères ne donnent, globalement, pas satisfaction : **la réactivité de la hotline** et **la réactivité de la maintenance**. Ce sont donc les services périphériques au logiciel métier lui-même qui suscitent l'insatisfaction des acteurs.

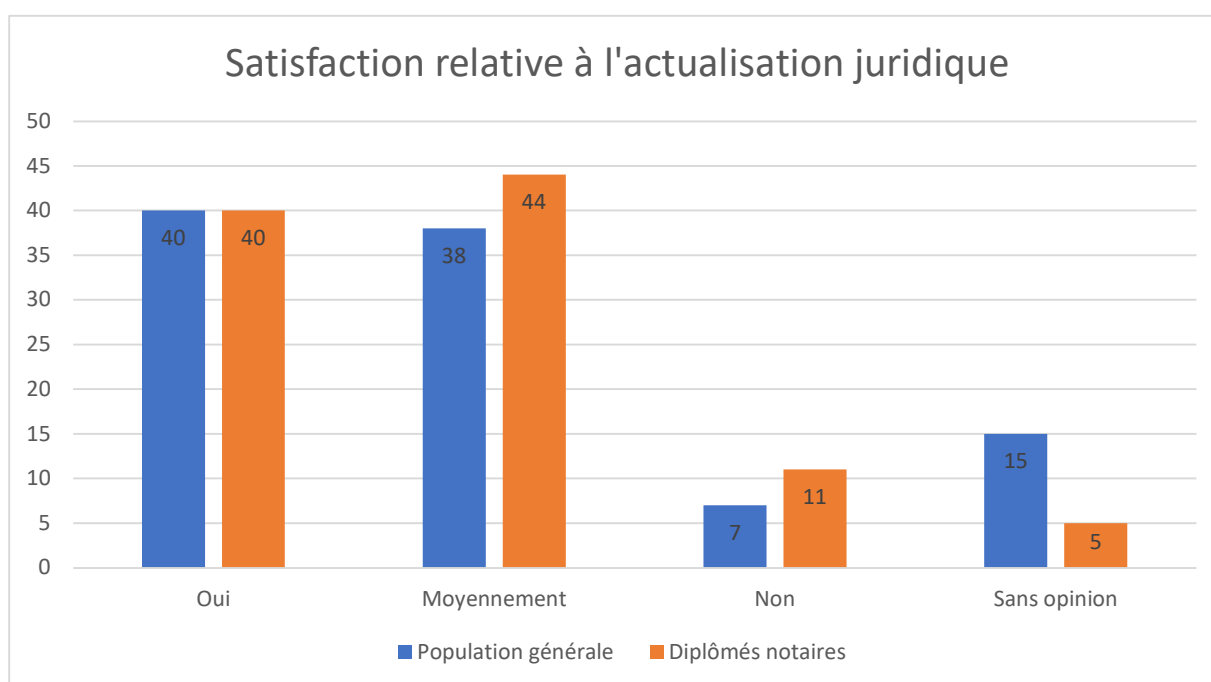
**248.** Deux autres critères semblent, *a priori*, mériter un examen plus approfondi dans la mesure où l'on pourrait s'attendre à des perceptions différentes des acteurs selon leurs niveaux de qualification. Il s'agit de ceux relatifs à l'appréciation de **la qualité du contenu rédactionnel** : **qualité des trames**, d'une part, et de **l'actualisation juridique**, d'autre part.

<sup>631</sup> Ce que confirment les résultats des enquêtes relatives à la digitalisation de la relation clients, v. *infra* n° 292.

## Satisfaction relative à la qualité des trames



## Satisfaction relative à l'actualisation juridique



L'hypothèse à éprouver était que les diplômés notaires (notaires individuels et associés, notaires salariés et notaires assistants, habilités comme non-habilités, soit une population de 182 répondants) émettraient plus de critiques sur ces deux points. Or, si, effectivement, le taux d'insatisfaction est plus élevé, on ne constate pas de rupture majeure. Très logiquement, les répondants sans opinion sont significativement moins nombreux que dans la population générale. Par ailleurs, le taux de répondants se déclarant insatisfaits augmente – mais n'atteint

que 13,6% s'agissant de la qualité des trames et 11,4% s'agissant de l'actualisation juridique<sup>632</sup>. Sur ces points cruciaux pour l'activité notariale, ces résultats doivent être soulignés<sup>633</sup>.

**249.** Laissés libres d'ajouter les précisions qu'ils jugeraient utiles, les répondants ont relativement peu renseigné les rubriques.

Onze répondants ont précisé quels étaient leurs **motifs de satisfaction**<sup>634</sup>. Il n'est pas possible d'en tirer d'enseignement significatif. Quatre réponses mentionnent, parmi les motifs de satisfaction, l'intégration et/ou la gestion des pièces dans le dossier (en particulier des courriels). Deux réponses libres soulignent la simplicité d'utilisation du logiciel métier en le qualifiant d'« intuitif ».

Les **motifs d'insatisfaction** ont donné lieu à des réponses libres plus nombreuses, fournies par 57 répondants<sup>635</sup>. Plusieurs motifs d'insatisfaction étaient déjà évalués dans les réponses proposées : 12 répondants regrettent les bugs ou l'instabilité du système ; 4 se plaignent à nouveau de la *hotline* ; 3 déplorent un manque de fluidité, d'interface ou de communication avec d'autres logiciels. Outre des observations sur la dépendance à l'égard des logiciels<sup>636</sup>, trois catégories de reproches présentent une plus grande originalité. 1 répondant regrette que le chargement soit beaucoup trop long lors du télétravail. 6 répondants jugent le logiciel trop rigide, imposant des processus trop longs pour des actes simples ou au contraire ne permettant pas aisément un travail sur mesure. Surtout, 3 répondants estiment que le logiciel n'est pas performant pour le droit de la famille : « Les actes relatifs aux successions ne sont pas souvent mis à jour » ; « interface pour le droit de la famille (successions, donations, partages) à revoir intégralement, pas du tout adapté et pas du tout intuitif » ; « les simulateurs en matière de droit de la famille ne sont pas faciles d'utilisation ». Ces réponses, auxquelles on ne saurait certes conférer de portée générale<sup>637</sup>, semblent toutefois rendre compte d'un sentiment assez partagé,

---

<sup>632</sup> L'enquête « Vie d'office » met en exergue une difficulté liée à l'actualisation ou, de manière générale, à la modification des trames : l'absence de notification par les entreprises de services du numérique des mises à jour. V. Enquête « Vie d'office », M<sup>me</sup> E. : « Parfois, on se rend compte quand on fait l'acte qu'il y a des nouvelles clauses. Du coup je trouve qu'on n'est pas très très bien informés de ce côté-là. **Des nouvelles clauses ?** Oui parce que de temps en temps j'ai l'impression qu'il y a des nouvelles clauses, mais on n'est pas forcément au courant ou ce n'est pas forcément mis en avant avec toutes les subtilités. Par exemple de la nouvelle à l'ancienne, il y a parfois des choses qui sont rajoutées et d'autres petites phrases qui étaient utiles et qui ont été supprimées. **Ah d'accord ! Et donc vous le découvrez en travaillant avec le logiciel finalement ?** Oui, c'est ça ».

<sup>633</sup> Rappr. S.-Ch. Bories, « Réflexions sur l'aide à la rédaction des actes notariés », *Deffrénois* 30 octobre 2013, n° 113z5, n°20 : « Les systèmes d'aide à la rédaction d'actes juridiques offrent des produits dont la maintenance, par des spécialistes du droit, permet la mise à jour en temps réel des règles de droit ; c'est donc, *dans l'idéal*, un bon système de *veille juridique* offrant des garanties d'exactitude, à la condition toutefois que les éditeurs de progiciels soient professionnellement fiables ». L'enquête « Acteurs » laisse entendre que les professionnels du secteur jugent ces outils relativement fiables (v. *infra* n° 379).

<sup>634</sup> La rubrique a été renseignée par dix-huit répondants. Mais trois ont indiqué « RAS » ou « sans commentaires » ; quatre ont exprimé des causes d'insatisfaction qui ont donc été réintégrées dans la rubrique suivante.

<sup>635</sup> 56 rubriques ont été renseignées, desquelles il faut soustraire les deux observations « RAS » ou « sans commentaire », et auxquelles il faut ajouter trois réponses placées par erreur dans les motifs de satisfaction.

<sup>636</sup> Pour une tentative de mesure de cette dépendance, v. *infra* 306-311.

<sup>637</sup> Il n'existe en effet pas d'écart significatif à la moyenne en termes de satisfaction à l'égard du logiciel métier au sein de la population qui déclare travailler essentiellement en « Famille/ingénierie patrimoniale » (n=137) : 10

mis en lumière dans l'enquête « Vie d'office » : que **le logiciel métier en particulier, mais certainement la numérisation de l'activité en général, est plus adaptée à certaines activités qu'à d'autres, et notamment plus aux actes courants qu'au droit de la famille**<sup>638</sup>.

## *2/ Les services dématérialisés*

**250.** La dématérialisation du travail ne se limite pas au recours à un logiciel pour la rédaction des actes. **Les échanges, avec les administrations notamment, sont de plus en plus souvent digitalisés**, et de nombreux outils sont développés, en particulier par la profession, qui supposent un **travail *online***.

**251.** S'agissant de la perception des services dématérialisés, **les cohortes sont, par hypothèse, très variables** selon les questions puisque tous les services ne sont pas utilisés par tous les répondants, ou pas connus de tous ou pas accessibles à tous<sup>639</sup>. Du reste, il est possible de formuler un avis sur un service que l'on n'utilise pas ou auquel on n'a pas accès, en particulier parce que ses qualités ou ses défauts peuvent influencer sur sa propre activité : quand bien même un acteur n'aurait, par exemple, pas accès au Fichier national des comptes bancaires et assimilés (FICOBA) ou à celui des contrats d'assurance-vie (FICOVIE), il peut porter un jugement sur ces services si, à plusieurs reprises, ses dossiers ont été ralentis en l'attente de la réponse à la requête envoyée. Les chiffres doivent donc être maniés avec précaution.

---

répondants très satisfaits soit un taux de 7,3% contre 8,8% dans l'ensemble du panel ; 89 plutôt satisfaits soit le même taux que la moyenne (supérieur, même, de quelques centièmes : 64,96% contre 64,91%) ; 27 plutôt insatisfaits soit un taux de 19,71%, légèrement supérieur à la moyenne (18,55%) ; 11 répondants très insatisfaits soit un taux de 8% très proche de celui de la moyenne (7,77%). La satisfaction est donc globalement moindre mais dans une mesure toute relative.

<sup>638</sup> V. l'enquête « Vie d'office », notamment, à propos des simulateurs en matière de succession, les propos de M<sup>me</sup> C. (« Alors, le simulateur, dans la déclaration de succession euh... il est utile pour les cas très basiques mais sur des dossiers un peu plus complexes, ça ne fonctionne pas, il faut faire à la main ») ; de manière plus générale, à propos de l'adéquation de la politique « zéro papier » au droit de la famille, les propos de M. A. (« On essaie de faire du zéro papier mais je veux dire qu'après c'est à la discrétion de chacun. Et en Droit de la famille, c'est vrai que parfois, quand on va en rendez-vous extérieur, si on a un dossier informatique, il faut qu'on ait le même en dossier papier. Je sais qu'on peut sortir avec des tablettes, mais il y a parfois quand vous êtes avec un client de quatre-vingt-six ans, il est beaucoup plus facile de lui faire manipuler des feuilles qu'une tablette. **Oui**. Donc je dirais qu'en famille... En vente maintenant on imprime beaucoup moins, mais en famille pour moi ça reste indispensable d'avoir l'exacte copie informatique papier. Après c'est personnel ») ou, à propos de la visioconférence, les propos de M<sup>c</sup> Fabien (« Parfois dans notre métier, quand un client ment – ça arrive –, quand un client ne dit pas la vérité par omission, vous voyez il ne ment pas mais il ne dit pas. Ou vous arrivez à voir – ça c'est un peu l'expérience – [...] Les paroles en face à face ça a du bon. Pour résoudre des problèmes. Ça c'est le Droit de la famille ») ou de M<sup>me</sup> F. (« Il y a moins de relations humaines quoi quand on est en visio donc quand il y a des sujets un peu sensibles en Droit de la famille ou ce genre de chose, c'est certainement mieux d'avoir les gens en face effectivement. Je pense que pour les questions de vérification de la capacité notamment, je ne suis pas certaine qu'on puisse s'en assurer avec la visio, comme on peut s'en assurer quand on voit les personnes en personne justement ») ; *adde*, la conclusion de l'enquête de Corinne Delmas : « Le sentiment général dominant aujourd'hui semble être celui d'une facilitation mais avec des problématiques et des défis variables en fonction notamment des types de dossier (actes courants, droit de la famille dont les successions, immobilier complexe...), et des offices ».

<sup>639</sup> S'agissant de FICOBA et de FICOVIE, en particulier, les requêtes doivent, en vertu de l'article L. 151B du Livre des procédures fiscales, émaner du notaire lui-même (« *Le notaire chargé d'établir l'actif successoral en vue du règlement de la succession pour laquelle il a été mandaté demande à l'administration fiscale et obtient de celle-ci [...] »*).

**252.** Deux types de services dématérialisés peuvent être distingués : les services utilisés par la profession mais pilotés par d'autres – qui seront qualifiés de **services externes à la profession** (a/) ; les services mis en place par la profession elle-même, **services internes à la profession** (b/).

#### **a/ Les services externes à la profession**

**253.** Les services qualifiés de services externes sont **essentiellement des dispositifs numériques pilotés par l'administration** et en particulier l'administration fiscale. Le nombre de répondants s'avère extrêmement variable selon les services. Deux groupes se distinguent à cet égard : d'une part, les services suscitant plus de 300 réponses (le cadastre (372), COMEDDEC<sup>640</sup> (353), INFOGREFFE<sup>641</sup> (342), le casier judiciaire (320)) ; d'autre part, les services ne suscitant pas plus de 215 réponses (le registre des copropriétés (215), GEOPORTAIL<sup>642</sup> (176), FICOBA (156), FICOVIE (148) GEOFONCIER<sup>643</sup> (116)) – certains n'étant accessibles qu'à des acteurs spécifiques (FICOBA et FICOVIE, en particulier), quand les autres, quoiqu'accessibles, ne sont pas utilisés par l'ensemble de la population.

**254.** S'agissant de la satisfaction, on constate **une importante satisfaction globale**<sup>644</sup>. Si on additionne les répondants « plutôt » et « tout à fait » satisfaits, un groupe de six services se dessine, avec des taux de satisfaction compris entre 87 et 92 % ; l'autre groupe est plus hétérogène et regroupe quatre services qui ne suscitent pas la même adhésion, même si les répondants satisfaits sont majoritaires (de 59% à 71%).

---

<sup>640</sup> Pour « Communication électronique des données de l'état civil ». Pour une présentation, v. <https://ants.gouv.fr/nos-missions/les-solutions-numeriques/comedec>.

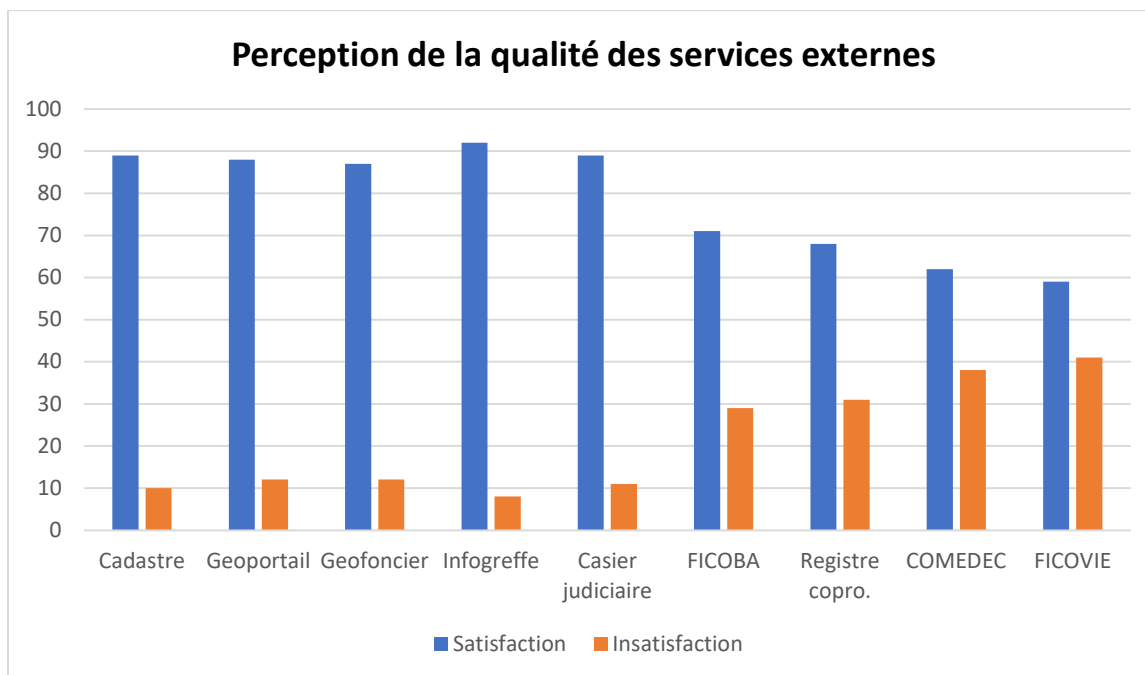
<sup>641</sup> V. le site : <https://www.infogreffe.fr/>. Il permet notamment la diffusion par voie électronique des copies délivrées par les greffiers relatives aux inscriptions portées aux registres de publicité légale dont ils ont la charge (art. R741-5 du Code de commerce).

<sup>642</sup> Mis en œuvre par l'Institut national de l'information géographique et forestière (IGN), GEOPORTAIL est un site public donnant accès à des services de recherche et de visualisation de données géographiques ou géolocalisées. V. <https://www.geoportail.gouv.fr/>.

<sup>643</sup> Créé par l'Ordre des Géomètres-Experts, GEOFONCIER est un autre portail cartographique français. Le site (<https://www.geofoncier.fr/>) indique : « Le portail Géofoncier.fr apporte aux notaires les informations au niveau de la parcelle cadastrale sur la France entière les plus utiles à la gestion de leurs dossiers de succession, ou pour les recherches d'historique de filiation parcellaires [sic], avec un accès aisé aux informations de bornage de propriété ».

<sup>644</sup> Étant rappelé que les populations de répondants ne sont jamais identiques.





**255.** Le premier groupe est constitué des services dématérialisés externes à la profession qui connaissent les plus forts taux de satisfaction : **le cadastre, GEOPORTAIL, GEOFONCIER, INFOGREFFE et le casier judiciaire**. Il faut souligner dans ce groupe l'existence d'un sous-groupe qui se distingue par des taux particulièrement élevés de répondants « tout à fait satisfaits » : 41% pour le cadastre, 37% pour INFOGREFFE et 34% pour le casier judiciaire, donc toujours plus du tiers, alors que les autres services culminent, au plus, à 22% de répondants « tout à fait satisfaits ». Il y a donc une spécificité de ces trois services – dont les acteurs ne déplorent que peu d'imperfections<sup>645</sup>.

**256.** Le second groupe rassemble quatre services dématérialisés externes à la profession notariale qui connaissent des taux de satisfaction moins élevés : **COMEDEC** (62% de satisfaction globale dont seulement 10% de très satisfaits) ; **le registre des copropriétés** (68% de satisfaction globale dont seulement 12% de très satisfaits) ; **FICOBA** (71% de satisfaction globale dont 15% de très satisfaits) ; **FICOVIE** (59% de satisfaction globale dont 8% seulement de très satisfaits). Il convient de s'arrêter sur les données relatives à ce second groupe, en particulier s'agissant des degrés d'insatisfaction cette fois : COMEDEC recueille 38% d'insatisfaction globale dont 15% de très insatisfaits ; le registre des copropriétés 31% dont 10% de très insatisfaits ; FICOBA 29% dont 12% de très insatisfaits ; FICOVIE 41% dont 21% de très insatisfaits. Donc FICOVIE et dans une moindre mesure COMEDEC présentent des profils particuliers avec des taux de répondants « très insatisfaits » plus élevés. Il s'agit dès lors de s'intéresser aux **causes d'insatisfaction** des utilisateurs de ces deux services. S'agissant de

<sup>645</sup> Près de 50% des répondants concernés par le service jugent que le casier judiciaire ne présente aucune imperfection (le délai de réponse étant le seul défaut signalé par une part significative de la population) ; 62% des répondants concernés jugent que le service du cadastre ne présente aucune imperfection ; et plus de 70% des répondants concernés jugent qu'INFOGREFFE ne présente aucune imperfection.

COMEDDEC comme de FICOVIE, le motif d'insatisfaction le plus souvent cité est la transmission d'informations erronées ou incomplètes. Le résultat ne surprend guère s'agissant de COMEDDEC, dans la mesure où les registres étant tenus en papier, une saisie manuelle des données, qualifiée d'indexation, par les services de l'état civil eux-mêmes ou des prestataires extérieurs<sup>646</sup>, est nécessaire à la télétransmission – ce qui engendre un risque d'erreur<sup>647</sup>. Quant à FICOVIE, l'extension des obligations de déclaration par les assureurs ne date que de l'entrée en vigueur, le 1<sup>er</sup> janvier 2016, du décret n° 2015-362 du 30 mars 2015 relatif aux obligations déclaratives des entreprises d'assurance et organismes assimilés – de sorte que l'image d'un outil peu performant n'était peut-être pas encore effacée à l'automne 2018 ...

## **b/ Les services internes à la profession**

**257.** À des échelons différents, selon des modalités et à travers des structures différentes, **les instances de la profession pilotent un certain nombre d'outils accessibles à tout ou partie des professionnels du secteur.**

**258.** **Au niveau national**, l'ADSN (Association pour le Développement du Service Notarial, devenue Activités et Développement au Service du Notariat) développe des outils et des services que les offices sont en général contraints d'utiliser (plateforme PLANETE, qui permet notamment d'utiliser le service de télérequision et de télétransmission Télé@actes<sup>648</sup>, Minutier Central Électronique des Notaires de France (MICEN), Fichier Central des Dispositions de Dernières Volontés (FCDDV), etc.) si du moins les missions des agents justifient qu'ils y recourent<sup>649</sup>. Parce que tous les acteurs n'ont pas vocation à recourir à tous les services, le nombre de répondants varie considérablement d'un service à l'autre. Ainsi, et par ordre décroissant, 308 répondants expriment une opinion sur **PLANETE**, 301 sur **Télé@ctes**, 239 sur le **MICEN**, 235 sur le **FCDDV**, 168 sur **PACSen**<sup>650</sup>, 61 seulement sur

---

<sup>646</sup> Pour une présentation de cette alternative, v. un guide diffusé par le secrétariat général du Ministère de la justice : [http://www.justice.gouv.fr/art\\_pix/Guide-indexation-actes-Etat-civil-2020.pdf](http://www.justice.gouv.fr/art_pix/Guide-indexation-actes-Etat-civil-2020.pdf). Pour la présentation de l'expérience de la responsable du service de l'état civil de Montpellier (commune qui a abandonné l'externalisation en raison des nombreuses erreurs commises dans l'indexation) v. <https://Etat-civil.legibase.fr/actualites/interview/comedec-represente-un-changement-total-de-philosophie-et-de-methode-de-travail-pour-les-services-113298>.

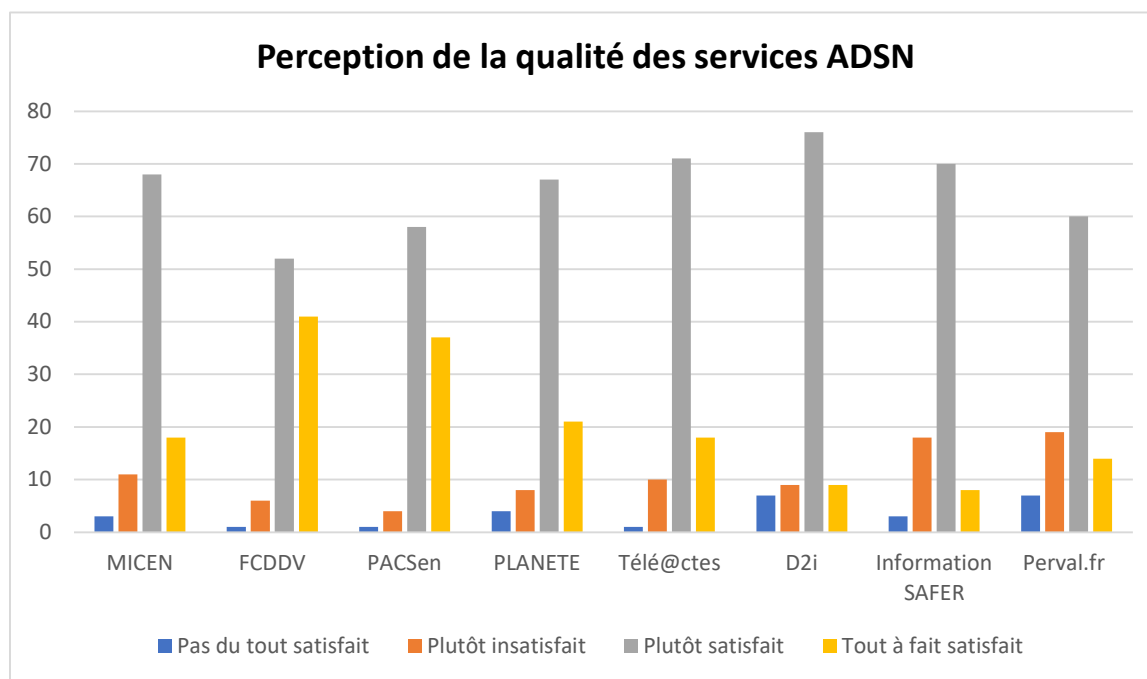
<sup>647</sup> Risque que la tenue des registres sous forme électronique permettrait de dissiper : la dématérialisation des documents-sources éviterait des erreurs de ressaisie. En Belgique, la loi du 18 juin 2018 portant dispositions diverses en matière de droit civil et des dispositions en vue de promouvoir des formes alternatives de résolution des litiges (*Moniteur belge*, 2 juillet 2018), entrée en vigueur le 31 mars 2019, a sauté le pas. Son article 4 modifie l'article 14 du Code civil belge, qui dispose désormais : « Sauf exceptions prévues par la loi, les actes de l'état civil sont établis sous forme dématérialisée dans la banque de données d'actes de l'état civil (abrégée BAEC) ». Sur l'incidence des imperfections de ce service sur la fiabilité des actes, v. *infra* n° 377.

<sup>648</sup> Pour une présentation de l'infrastructure PLANETE et de l'accès aux services qu'elle permet, v. *supra* 126-129.

<sup>649</sup> De nombreux acteurs se déclarent non concernés par un ou plusieurs des services élaborés par l'ADSN : le nombre de répondants varie donc très fortement d'une question à l'autre de la partie de l'enquête « Acteurs » relative à ces services.

<sup>650</sup> « Le registre PACSen permet aux offices et à la profession de répondre de façon simple et centralisée à l'obligation d'enregistrement des PACS notariés. Il produit également de manière automatique les récépissés et

**Information SAFER<sup>651</sup>** – ce qui n’est pas particulièrement étonnant au regard du secteur géographique sur lequel se concentre l’enquête. Parmi les services évalués proposés par l’ADSN, deux sont en revanche optionnels et suscitent des nombres de réponses très différents : **Perval<sup>652</sup>**, avec 192 répondants concernés ; **D2i<sup>653</sup>**, avec seulement 46 répondants concernés. Les taux de satisfaction renvoient donc à des populations systématiquement très différentes. Sous cette réserve, **trois groupes de services se dessinent en termes de satisfaction.**



Deux services, FCDDV et PACSen, obtiennent plus de 93% d’opinions positives. Surtout, ces deux services se singularisent par des taux extrêmement élevés d’utilisateurs se déclarant tout à fait satisfaits : 41% pour FCDDV ; 37% pour PACSen. Ces chiffres contrastent avec ceux des autres services dont les utilisateurs ne sont jamais plus de 21% à se déclarer « tout à fait satisfaits ».

Quatre services obtiennent des taux de satisfaction globale inscrits entre 85 et 89% - D2i, MICEN, PLANETE et Télé@ctes - mais sans susciter d’adhésion équivalente à celle que

avis de mentions à adresser aux communes » (<https://groupeadsn.fr/pole-dactivites/informatique-et-dematerialisation/>, consulté le 27 avril 2019).

<sup>651</sup> « Ce service permet aux notaires d’adresser de façon dématérialisée les informations déclaratives relatives aux cessions à titre onéreux et/ou gratuit aux SAFER » (<https://groupeadsn.fr/pole-dactivites/informatique-et-dematerialisation/>, consulté le 27 avril 2019).

<sup>652</sup> « Le site sécurisé qui permet d’accéder à des références comparables pour fonder les évaluations de biens » (<https://groupeadsn.fr/pole-dactivites/outils-services-immobiliers/>, consulté le 27 avril 2019).

<sup>653</sup> « Le D2i facilite l’accès aux informations descriptives de l’immeuble en regroupant en un point central les différentes sources d’informations liées à la parcelle cadastrale. Il est possible de rechercher et de télécharger les fiches descriptives immeubles de tous types de biens. La base des données des permis de construire est également accessible via le D2i sur les dix dernières années » (<https://groupeadsn.fr/pole-dactivites/informatique-et-dematerialisation/>, consulté le 27 avril 2019).

connaissent les services du premier groupe, eu égard aux taux très inférieurs d'utilisateurs se déclarant « très satisfaits ».

Deux suscitent une moindre satisfaction globale, comprise entre 74 et 78% : Perval et Information SAFER.

Il convient de souligner que, s'agissant de certains services, les taux de satisfaction ne sont significativement pas uniformes selon les fonctions exercées par les répondants. Il en va ainsi en particulier de la plateforme PLANETE, qui suscite des réserves importantes émanant des acteurs intervenant essentiellement en aval de la signature des actes : les caissiers/taxateurs sont 45% à ne pas en être satisfaits (dont 18% très insatisfaits) – même si les résultats doivent être lus à la lumière des effectifs concernés (5 individus sur 11) ; les formalistes sont 23% à en être insatisfaits (soit une population de 5 individus sur 22). S'agissant des imperfections, une se détache au sein de la population générale : les délais trop longs<sup>654</sup>. Mais les formalistes déplorent au premier chef les informations erronées ou incomplètes<sup>655</sup>. Contre toute attente, le reproche lié à l'inintelligibilité des données ne se retrouve quasiment pas dans les résultats<sup>656</sup>.

**259. Au niveau local**, Paris Notaires Services (PNS) proposait initialement des services aux offices des départements de Paris, des Yvelines et des Hauts-de-Seine et désormais à l'ensemble de la profession. Produits pour la profession par la profession, ces services concernent : l'archivage sécurisé des courriels (**Notmail archives**<sup>657</sup>) ; l'accès à des espaces numériques de travail sécurisés (**Espace notarial – Dataroom**<sup>658</sup>) ; la possibilité d'offrir aux clients un espace de stockage sécurisé (**Coffre-fort électronique – Dépôt électronique notarial**<sup>659</sup>) ; l'accès aux fiches de révision foncière des immeubles parisiens (**VIDOC**)<sup>660</sup> ; l'accès aux prix des mutations immobilières en Île-de-France (**Base BIEN** (Base d'informations économiques notariales)<sup>661</sup>).

S'agissant de services facultatifs, il est opportun d'évaluer dans un premier temps **la perception de l'utilité** des services mis à disposition. Les résultats sont globalement très positifs – même s'ils ne sont pas homogènes<sup>662</sup>.

---

<sup>654</sup> Sur l'appréciation de la dématérialisation de l'acte notarié en termes de temporalité, v. *infra* 363-368.

<sup>655</sup> Sur l'articulation entre fiabilité des services numériques et fiabilité des actes produits, v. *infra* n° 377.

<sup>656</sup> Contre toute attente, puisque l'enquête « Acteurs » révèle par ailleurs que les états hypothécaires sont très régulièrement imprimés pour en faciliter la compréhension : v. *infra* n° 381.

<sup>657</sup> Pour une présentation, v. <http://paris-notaires-services.fr/notaires/notmailarchives/>.

<sup>658</sup> Pour une présentation, v. <http://paris-notaires-services.fr/professionnels/espace-notarial/>.

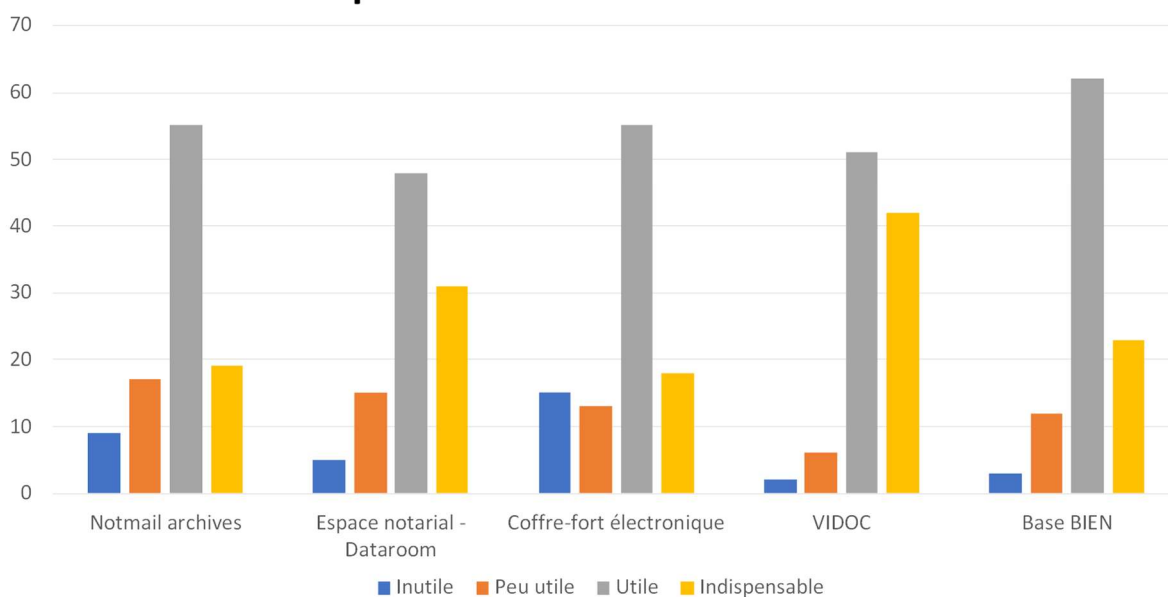
<sup>659</sup> Pour une présentation, v. <http://paris-notaires-services.fr/notaires/depot-electronique-notarial/>.

<sup>660</sup> Pour une présentation, v. <https://paris.notaires.fr/fr/services-pour-les-particuliers/vidoc-consultation-des-declarations-foncieres-de-la-ville-de-paris>.

<sup>661</sup> Pour une présentation, v. <http://paris-notaires-services.fr/notaires/base-bien/> Renvoi aussi aux développements de Corine sur les données immobilières et la base BIEN.

<sup>662</sup> Le nombre de répondants varie également fortement d'un service à l'autre : 64 répondants pour Notmail archives ; 124 pour l'Espace notarial ; 55 pour le coffre-fort électronique ; 108 pour VIDOC ; 255 pour la base BIEN.

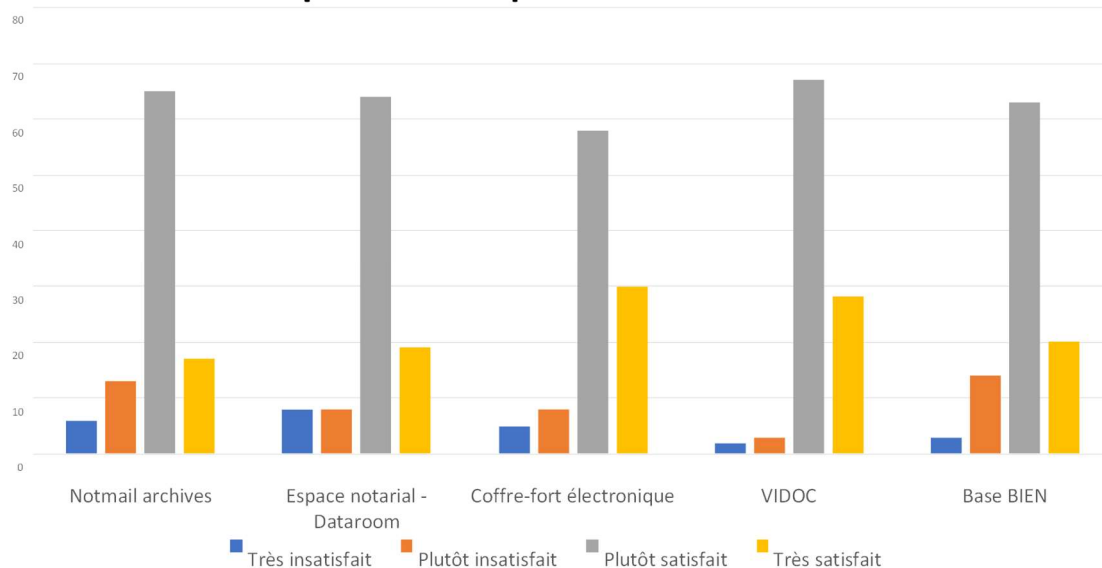
## Perception de l'utilité des services PNS



Il convient en particulier de souligner que VIDOC correspond à une telle attente que 42% des répondants le jugent « indispensable » : le service est plébiscité par les répondants.

En termes de **perception de la qualité** des services fournis, les taux sont également très élevés – car toujours supérieurs à 82%<sup>663</sup>.

## Perception de la qualité des services PNS



<sup>663</sup> 54 répondants pour Notmail archives ; 119 pour l'Espace notarial ; 40 pour le coffre-fort électronique ; 100 pour VIDOC ; 230 pour la base BIEN.

On constate toutefois que le nombre de réponses est très variable et jamais supérieur à 255 sur une population globale de 421 répondants<sup>664</sup>. Les marges de progression relatives à l'utilisation des services offerts semblent donc considérables, ce que conforte l'enquête « Offices », du moins pour certains services.

D'après celle-ci, certains services proposés par PNS sont d'**usage** extrêmement répandu au sein de la Compagnie des Hauts-de-Seine. Au premier rang, le recours à la base BIEN est la norme, avec un taux de recours (nombre d'offices recourant à l'outil sur le nombre d'offices participant à l'enquête) qui s'élève à près de 93% (50 sur 54). L'usage de la plateforme d'échange et de partage de fichiers volumineux est également très répandu, dans plus de 83% des offices (45 sur 54). Deux autres services sont utilisés dans la majorité des études : VIDOC (taux de recours de 65%, 35 offices sur 54) et Espace notarial – Dataroom (taux de recours de 50%, 27 offices sur 54). En revanche, au printemps 2019, les marges de progression des outils de communication comme Prisme (taux de recours à 41%, 22 offices sur 54) ou de management comme Radar ou Oscar (taux de recours d'un tiers, 18 offices sur 54) étaient importantes comme celles de Notmail archives, utilisé par seulement un peu plus d'un quart des offices (15 offices sur 54). Quant au dépôt électronique notarial, le « coffre-fort électronique », il n'avait pas encore trouvé sa place dans les offices des Hauts-de-Seine (taux de recours de 13%, 7 offices sur 54), ce qui, au demeurant, peut faire douter d'un engouement immédiat pour la *blockchain* notariale désormais mise en place par PNS<sup>665</sup>.

**260. Les ressources immatérielles, qu'il s'agisse du logiciel métier, des outils développés par la profession ou par ses partenaires institutionnels, apportent globalement satisfaction à leurs destinataires.** Si elles sont certainement **perfectibles**<sup>666</sup>, elles doivent probablement aussi être mieux connues : **nombre d'entre elles ne semblent pas encore**

---

<sup>664</sup> Pour le détail, v. les deux notes précédentes.

<sup>665</sup> Pour une présentation de cette *blockchain*, v. not. C. Blanchet, « Les notaires ont toute leur place à prendre à l'ère de la digitalisation tous azimuts », *JCP N* n° 21, 28 mai 2021, act. 570 ; *adde supra* n° 188-196.

<sup>666</sup> V notamment, parmi les réponses libres de l'enquête « Acteurs » sur les motifs d'insatisfaction à l'égard du logiciel métier : « Plus le temps passe, et plus je trouve le logiciel métier dépassé, peu en phase avec les contraintes de notre profession, générateur de lourdeurs et d'inertie dans son utilisation au quotidien. Pour tout dire, notre logiciel métier a de mon point de vue pas loin de 15 ans de retard avec ce qui se pratique dans d'autres secteurs d'activité. Les outils statistiques sont déplorables. Aucun traitement de la donnée n'existe en réalité. Nous devrions avoir un outil qui soit capable de générer des alertes, d'identifier des clients impactés par tel changement législatif, ou susceptibles de bénéficier de telle opportunité, de générer de l'emailing, des reminders,... Or, notre logiciel ne nous permet même pas d'obtenir une liste fiable des dossiers ouverts au nom de tel ou tel collaborateur !!!! » (Notaire associé ou individuel) ; « Absence d'utilisation des technologies actuelles dans l'interface utilisateur : pour le multi-fenêtrage de plusieurs dossiers, pour l'accès aux différents outils de gestion d'un dossier, pour les transferts de documents entre dossiers ou entre les dossiers et le serveur, pour le dimensionnement des fenêtres, des polices de caractères, dans les échanges entre les postes clients et le serveur (non utilisation d'une interface web qui permettrait une vitesse de fonctionnement nettement meilleure, un chargement beaucoup plus rapide lors du télétravail, et une reprise du travail immédiate plutôt que le blocage du logiciel en cas de coupure réseau) » (Notaire associé ou individuel).

**mobilisées par les acteurs auxquels elles sont accessibles**, et certains reproches qui leur sont adressés révèlent parfois une connaissance imparfaite de leurs potentialités<sup>667</sup>.

## II/ Le travail effectué

**261.** L'essor du numérique n'implique pas seulement une modification des ressources mobilisées pour travailler. Du fait de la dématérialisation, c'est le travail lui-même qui change.

Certes, le développement du numérique n'a pas emporté toutes les pratiques antérieures. Notamment, la numérisation des offices n'a pas entraîné la disparition totale du papier – et notamment de l'impression de certains documents pourtant reçus sous forme dématérialisée, au premier rang desquels les états hypothécaires reçus via Télé@ctes. Il serait toutefois hasardeux de voir dans ces pratiques, ou d'y voir uniquement, la manifestation d'une résistance au changement<sup>668</sup> : elles témoignent certainement avant tout du souci de ne pas sacrifier aux évolutions techniques une exigence supérieure, en l'occurrence de garantie de la fiabilité des actes produits<sup>669</sup>.

**Si le travail n'a pas été entièrement transformé sous l'influence du numérique, il a effectivement changé.** Il convient de chercher à **prendre la mesure des mutations opérées**, en ayant garde, dans la mesure du possible, de ne pas exagérer le lien causal entre les évolutions techniques et les transformations du travail constatées<sup>670</sup>. Dans une optique subjective, on peut chercher à cerner **la perception de l'influence du numérique sur le travail**, qui s'avère globalement positive (A/). Dans une optique objective, on peut chercher à saisir **la réorganisation du travail engendrée par l'essor du numérique** : elle s'avère relative (B/).

### A/ Une perception positive de l'influence du numérique sur le travail

**262.** « Travailler moins mais plus rapidement, travailler mieux et avec un meilleur profit : voilà l'enjeu », écrit Serge-Charles Bories à propos de l'aide à la rédaction des actes notariés<sup>671</sup>. Cette promesse, et plus généralement celle d'un allègement de la charge du travail et de l'accroissement de sa qualité grâce au numérique, est-elle tenue ? Les répondants au questionnaire « Acteurs » ont été interrogés sur les effets du développement du numérique sur

---

<sup>667</sup> Notamment, l'enquête « Acteurs » révèle que de nombreux agents regrettent que les documents électroniques ne soient pas annotables, alors qu'il semble que plusieurs progiciels permettent une telle annotation.

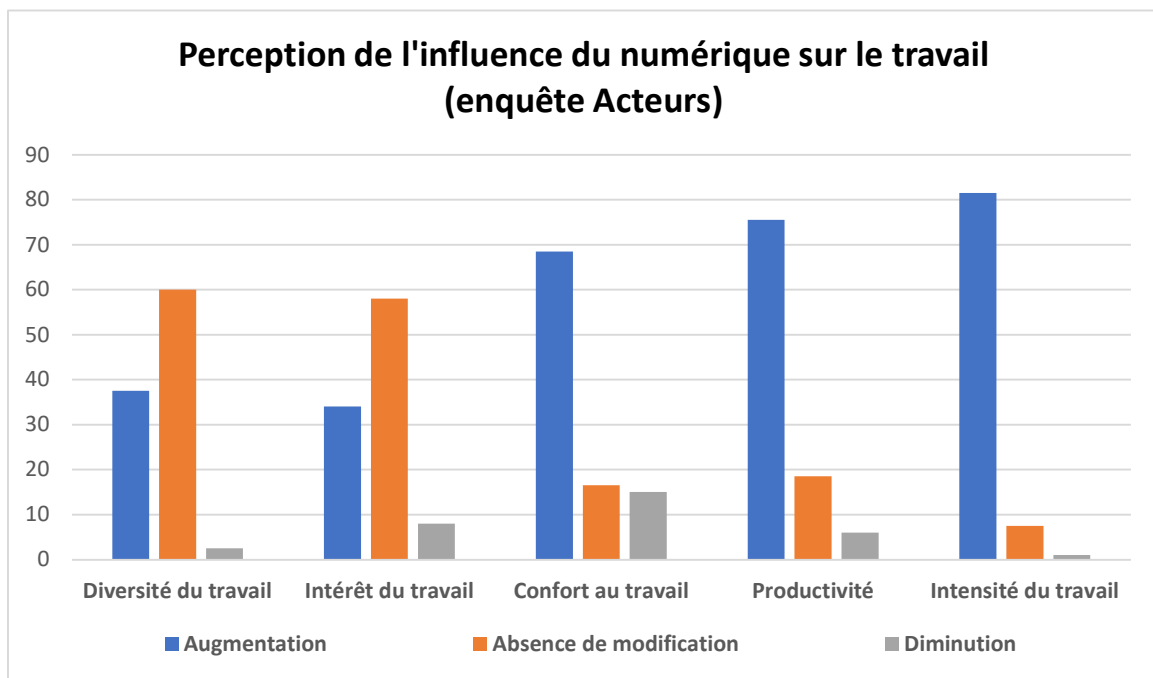
<sup>668</sup> M. Benedetto-Meyer et A. Boboc, *Sociologie du numérique au travail*, Armand Colin, coll. « Hors collection », 2021, p. 32 : « On sait combien la mise en place d'un nouveau logiciel, par exemple, peut imposer de nouvelles méthodes, procédures et déstabiliser les routines. On entend souvent, à ce propos, parler de “la résistance au changement” pour expliquer les difficultés, parfois les non-usages, les détournements, les oppositions face à ces changements. Cette vision simpliste, naturalisante (la résistance étant parfois expliquée comme étant naturelle, “le propre de l'homme”), voire culturaliste (“un mal français”, “un effet de génération”), doit être dépassée ici pour entrer dans une analyse fine de ce qui se joue autour des usages et de l'appropriation des techniques ».

<sup>669</sup> Pour une analyse détaillée, v. *infra* n° 375-382.

<sup>670</sup> Sur cette tentation, v. *supra* n° 229.

<sup>671</sup> S.-Ch. Bories, « Réflexions sur l'aide à la rédaction des actes notariés », *Deffrénois* 30 octobre 2013, n° 113z5.

leur travail. Il leur revenait d'indiquer si le développement du numérique avait augmenté, pas modifié ou diminué leur productivité, l'intensité de leur travail, sa diversité, son intérêt ou encore son confort<sup>672</sup>.



**Deux caractères du travail sont majoritairement jugés peu influencés par le développement du numérique.** La **diversité du travail** même si plus d'un tiers des répondants estime qu'elle a augmenté ; l'**intérêt du travail**, dans des proportions très proches - ce qui laisse entendre que le développement du numérique est perçu, au sein de cette population, comme générateur non pas d'une perte d'intérêt du travail<sup>673</sup> mais probablement plutôt d'une opportunité de se concentrer sur son cœur de métier<sup>674</sup>.

En revanche, **trois autres caractères du travail sont globalement perçus comme modifiés par l'essor du numérique** : auraient significativement augmenté avec celui-ci le **confort au travail**<sup>675</sup>, la **productivité**<sup>676</sup> et l'**intensité du travail**.

<sup>672</sup> Pour une présentation précise des données recueillies, v. O. Leproux, « Les incidences du numérique sur l'activité », in *Notariat et numérique. Pratiques et perceptions des acteurs dans les Hauts-de-Seine*, dir. M. Bourassin, C. Dauchez et M. Pichard, 2019, hal-02385005, version 1.

<sup>673</sup> La perte d'intérêt du travail est une réponse très minoritaire (moins de 9%).

<sup>674</sup> Sur cette hypothèse, à propos de la collaboration du client à la constitution de son dossier, v. les appréciations très contrastées citées *infra* n° 292-295.

<sup>675</sup> Rappr. not. C. Borrel et P. Donon (entretien avec), « Le notariat et la transformation numérique », *JCP N* n° 9, 28 février 2020, 1056, spéc. les propos de P. Donon sur les effets du « progrès technique » en général : « à ce jour, il est indéniable que les évolutions techniques ont largement participé à réduire la pénibilité au travail en limitant les tâches répétitives à faible valeur ajoutée et en diminuant les risques sanitaires ».

<sup>676</sup> Pour la prise en compte de ce gain de productivité dans un cadre contentieux, v. Lyon, ch. soc. B, 7 mai 2015, n° 13/09773 : « Madame C. ne peut légitimement prétendre avoir été confrontée à une surcharge de travail à la suite de la fusion des deux études notariales alors que l'utilisation du logiciel Genapi lui permettait des gains de temps et qu'en outre le nombre d'actes qu'elle a rédigés après novembre 2009 est demeuré constant et inférieur à la moyenne des autres collaborateurs de l'étude ».



**263.** De manière générale, on constate **un sentiment de densification du travail sous l'effet du numérique** : plus d'intensité et plus de productivité, mais sans que cela soit perçu négativement, notamment en raison d'**une perception d'un confort de travail plus important**. Des nuances selon les fonctions exercées doivent toutefois être relevées. Notamment, le sentiment d'augmentation de l'intensité du travail, très élevé en général, est plus élevé encore pour atteindre plus de 93 % chez les notaires assistants habilités (14 sur 15), les notaires assistants non-habilités (41 sur 44) et les notaires salariés (55 sur 59 répondants).

De fait, l'augmentation de la productivité et celle de l'intensité devraient conduire à une augmentation significative du **nombre d'actes produits**. Ce sentiment doit toutefois être dissipé, en raison d'évolutions extérieures au numérique, comme l'exprime un notaire interrogé dans le cadre de l'enquête « Vie d'office » : « La productivité c'est évident mais il faut aussi contrebalancer ça par l'augmentation des tâches qu'on nous demande d'accomplir. On est plus productif certes, mais à tâches constantes. Or ce n'est pas du tout le cas en réalité. On nous en demande toujours plus, il y a toujours plus de diagnostics à trouver, à analyser, il y a de plus en plus de tâches – en tout cas dans les dossiers que moi j'ai à traiter – à faire. On ne regardait pas trop avant la notoriété sur Google d'un vendeur, avec une petite notoriété. Aujourd'hui, la personne politiquement exposée, tout de suite on doit regarder si elle ne fait pas partie d'un conseil d'administration, voir si elle n'est pas en train de blanchir de l'argent. Tout ça, il y a dix ans, on ne le faisait pas. Il y a un nombre de diagnostics qui est effectivement exponentiel. Il y a tout un tas de choses qu'on fait aujourd'hui qu'on ne faisait pas avant. Donc oui, la numérisation nous permet de travailler plus vite mais en tout cas ne nous permet pas de travailler plus parce qu'on a plus de tâches à faire »<sup>677</sup>.

## **B/ Une réorganisation relative du travail sous l'influence du numérique**

**264.** Le numérique change-t-il le travail dans les offices ?

Probablement accroît-il **la transparence au sein des collectifs de travail**, effet généralement attribué au numérique. Une tendance très forte se dessine en effet au sein de la population interrogée dans le cadre de l'enquête « Offices » : **l'accès de tous aux agendas de chacun**. Les agendas électroniques des notaires sont accessibles aux collaborateurs dans 93% des offices ; les agendas électroniques des collaborateurs sont accessibles dans 95%.

---

<sup>677</sup> Enquête « Vie d'office », M<sup>e</sup> Fabien. Comp. C. Borrel et P. Donon (entretien avec), « Le notariat et la transformation numérique », *JCP N* n° 9, 28 février 2020, 1056 : « C. Borrel : “Dans le notariat, les collaborateurs ont souvent une charge de travail très importante et subissent une pression forte, renforcée par la complexification de la réglementation. Pensez-vous que la réorganisation du travail induite par la transformation numérique pourrait diminuer leur perception ?” P. Donon : “Il est évident que la suppression des tâches à faible valeur ajoutée permettra une plus grande disponibilité des collaborateurs, dont ils devraient tirer parti au service du client. Les tâches à faible valeur ajoutée sont en général peu épanouissantes et leur quantité bien souvent sous-estimée. Ne participant pas à la valorisation, et encore moins à la promotion d'un collaborateur, il est tentant d'exécuter ces tâches de manière trop superficielle”.

Peut-on toutefois attribuer au numérique, sous toutes les réserves d'usage<sup>678</sup>, des effets plus fondamentaux sur l'activité elle-même ? Deux angles ont été privilégiés, à l'occasion des enquêtes menées : **l'évolution des fonctions au sein des offices (1/)** ; **le lieu d'exercice du travail (2/)**.

### *1/ Une incidence modeste sur les fonctions*

**265.** L'essor du numérique pose la question de **la persistance** de certains métiers au sein des offices et réciproquement celle de **l'apparition** de nouveaux métiers<sup>679</sup>.

**266.** Certains acteurs interrogés dans le cadre de l'enquête « Vie d'office » prédisent **la disparition, à moyen terme, de plusieurs fonctions**<sup>680</sup> : secrétaires voire rédacteurs d'actes simples, remplacés par des « robots » et l'intelligence artificielle<sup>681</sup>. Mais, au-delà de la

---

<sup>678</sup> V. *supra* n° 229.

<sup>679</sup> Sur ces effets du numérique, v. not. <https://www.pole-emploi.fr/actualites/le-dossier/les-metiers-de-demain/85-des-emplois-de-2030-nexistent.html>.

<sup>680</sup> Pour une illustration contentieuse de l'incidence des nouvelles technologies sur les fonctions au sein d'un office notarial, en l'espèce celle de standardiste, v. Caen, 2<sup>e</sup> ch. soc., 6 avril 2013, n° 11/03903, à propos du licenciement pour motif économique d'une secrétaire, et not. ces motifs : « Tout licenciement pour motif économique doit être justifié par une cause réelle et sérieuse. Le motif économique est défini par le code du travail comme un motif non inhérent à la personne du salarié, résultant d'une suppression ou transformation d'emploi ou d'une modification, refusée par le salarié, d'un élément essentiel du contrat de travail, consécutive notamment à des difficultés économiques ou à des mutations technologiques. Il s'apprécie à la date de la rupture du contrat de travail. Les termes de la lettre de licenciement fixent les limites du litige et celle-ci vise une mutation technologique qui a entraîné la suppression de l'emploi de M<sup>me</sup> Annick L. **Les mutations technologiques constituent un mode autonome de licenciement résultant d'une cause économique structurelle** et elle est caractérisée en cas d'introduction d'une nouvelle technologie et la mise en place de logiciels entraînant une suppression d'emploi. Il est constant que l'étude [...] a mis en œuvre un système informatique permettant à terme l'accès électronique aux actes notariés, appelé Télé@ctes, nécessitant l'adoption préalable d'un système informatique habilité intitulé Genapi, lequel dématérialise les échanges entre les études notariales et les conservations des hypothèques et la direction générale des impôts. En l'espèce, il est établi que si au moment du licenciement, l'étude ne bénéficiait pas encore de l'accréditation de la CNIL pour la transmission des actes aux services concernés, l'utilisation du logiciel Genapi, préalable nécessaire, était effectif depuis mars 2007 et n'avait donné lieu à aucun transfert de données en l'absence d'utilisation antérieure d'un système informatique [...]. Cette mise en place avait généré un gain de productivité significatif et avait entraîné une réduction des tâches matérielles confiées normalement à M<sup>me</sup> Annick L. Le motif ne saurait, dès lors, être qualifié de préventif comme le soutient la salariée. Concomitamment, la fonction de standardiste s'était également amenuisée puisque l'étude avait fait installer quatre lignes téléphoniques supplémentaires en direction des clients représentant 80 % des appels arrivants. Ainsi le cœur même des missions de M<sup>me</sup> Annick L. se trouvait très largement réduit et dès lors la suppression de son poste justifiée par la mutation technologique ».

<sup>681</sup> V. enquête « Vie d'office », entretien avec M<sup>e</sup> Fabien : « C'est évident qu'il y a des postes qui risquent de disparaître ; le poste de secrétaire ça risque de disparaître. Aujourd'hui, la future évolution de Notiplus ou d'un logiciel qui sera similaire ce sera : vous donnez les métadonnées, comme ils les appellent, dans le logiciel et c'est lui qui va faire la demande d'état hypothécaire, [...] vous télécharger les plans du cadastre. C'est un petit robot qui est à l'intérieur du logiciel qui va faire ça à votre place. Si vous me demandez quel sera notre métier dans vingt ans, je pense qu'il n'y aura plus de secrétaires. Il n'y aura même peut-être plus de rédacteurs d'ailleurs ; l'acte se rédigera tout seul par un système d'intelligence artificielle. [...] Dans quatre-vingt-dix pour cent du temps un robot peut faire le job. Oui oui il y a des risques bien sûr. La digitalisation apporte des risques bien évidemment sur l'organisation du travail. Pas immédiatement mais à moyen terme on va dire ».

Sur cette évolution, v. not. C. Borrel et P. Donon (entretien avec), « Le notariat et la transformation numérique », *JCP N* n° 9, 28 février 2020, 1056, spéc. les propos de P. Donon : « La transformation numérique, sur le plan de l'exercice des métiers, s'opère par la mise en place de logiciels programmant et utilisant des algorithmes dont les fonctions sont d'une part, la centralisation et de la mise à disposition des données brutes, et d'autre part, la

prédiction<sup>682</sup>, ils constatent aussi **la fragilisation de certaines fonctions** : les postes d'archivistes ne se justifieraient guère, notamment dans les études récemment créées qui n'ont pas à gérer un stock d'archives papier et n'ont plus vocation à produire des actes papier<sup>683</sup> ; le même phénomène se constaterait s'agissant des formalistes, que la possibilité puis l'obligation de téléactes menaceraient tout particulièrement<sup>684</sup>, même si le développement de l'accès direct des notaires au fichier immobilier (ANF) pourrait, au contraire, s'agissant des formalités antérieures à la rédaction de l'acte conduire à une revalorisation de la fonction<sup>685</sup>.

**267.** S'agissant des **archivistes**, quelques enseignements peuvent être tirés de l'enquête « Offices ». Il s'avère en effet que seuls 19 des 56 offices des Hauts-de-Seine qui ont participé à l'enquête comptent dans leurs rangs un salarié exclusivement affecté à l'archivage. Dans les 37 autres offices, la fonction d'archiviste est principalement assurée par un notaire nommé (15 sur 37), phénomène qui est naturellement fonction de la taille de l'office (dans les offices réalisant un chiffre d'affaires inférieur à 460 000 €, la fonction est assurée par un notaire dans 13 études sur 16, soit 81% ; dans les offices aux effectifs compris entre 1 et 2, la fonction est assurée par un notaire dans 12 des 13 études de la catégorie, soit 92%). L'absence de salarié exclusivement dédié à l'archivage dans les petits offices n'a rien de surprenant : elle n'est pas nécessairement à mettre en lien avec les évolutions technologiques. En revanche, on constate que, parmi les 13 offices du panel qui connaissent des effectifs supérieurs à 21 personnes, 4 d'entre eux, soit 31%, n'emploient pas de salarié exclusivement dédié à ce qui était une fonction essentielle<sup>686</sup>. Le résultat est congruent avec les données de l'enquête « Acteurs » puisque, parmi les 421 répondants, seuls 6 se déclaraient « archivistes ».

---

réalisation d'actions répétitives et automatisables. Dans l'exercice des métiers du notariat, la première fonction permettrait une collecte de données plus rapide et efficace ; la seconde permettrait, outre une automatisation de certaines tâches des services-support (formalités, comptabilité), l'accompagnement, voire la prise en charge de la rédaction des courriers bien sûr, mais également des actes » ; « Si, sur le plan de l'exécution d'une tâche donnée, le collaborateur n'a rien à apporter et qu'au surplus, l'outil est plus performant que lui, en termes de rapidité, de fiabilité et de gestion des flux, alors je ne vois pas ce qui justifierait que cette tâche ne soit pas automatisée. Le temps ainsi économisé et réinvesti dans les tâches à plus forte valeur ajoutée, contribuerait à renforcer la valorisation de la compétence et de l'expérience, *in fine*, rationaliser la facturation au client ».

<sup>682</sup> Prédiction au demeurant confortée par la disparition de nombreux métiers dans d'autres secteurs d'activité : v. not. <https://www.institutsapiens.fr/wp-content/uploads/2018/08/Note-impact-digital-sur-lemploi.pdf>.

<sup>683</sup> V. enquête « Vie d'office », les propos de M<sup>e</sup> Léo.

<sup>684</sup> V. enquête « Vie d'office », l'entretien avec M<sup>e</sup> Orphée : « Un poste qui aurait pu évoluer mais qu'on n'a pas nous à l'étude, c'était formaliste. Mais on n'a pas de formaliste nous à l'étude. *Ah bon ?* Et on n'a jamais eu de formaliste, puisqu'en fait, avant même que l'AAE soit initié, on avait déjà le Téléactes. En fait, nos formalités étaient déjà faites de façon numérique. [...] À l'époque oui, un poste de formaliste aurait pu se justifier. Aujourd'hui avec Téléactes, sincèrement il n'y a plus de justification sur un poste de formaliste. Tout se fait de façon dématérialisée numérique. Alors pour une étude créée. »

<sup>685</sup> En ce sens, v. M. Bourassin et C. Dauchez, « Accès des notaires au fichier immobilier : les notaires au cœur de la transformation numérique de l'action publique », *JCP N*, 2019, 1151.

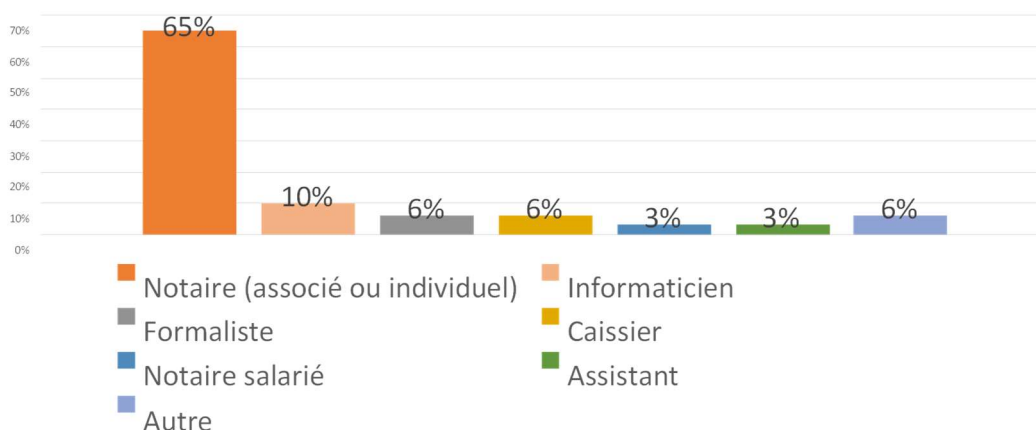
<sup>686</sup> V. C. Arnaud, « Les archives notariales : retour sur une longue évolution », à paraître.

Si le questionnaire « Acteurs » avait pu faire émerger la figure d’archivistes « enchantés » par le numérique<sup>687</sup>, les entretiens et données d’enquêtes laissent donc entendre que l’incidence du numérique est en réalité plus ambiguë : **si le numérique modifie le travail d’archivage de manière positive, il semble, dans une certaine mesure, menacer la fonction d’archiviste.**

**268.** L’essor du numérique pourrait toutefois ne pas avoir uniquement d’effet en termes de destruction de fonctions. Ne serait-il pas source de nouveaux métiers, ou du moins de **nouvelles missions** ?

**269.** On songe au premier chef à la mission de **responsable informatique**. Celle-ci n’est identifiée que dans 31 études sur 56. La présence d’un responsable informatique est la norme pour les offices dont les effectifs sont supérieurs à 50 (4/4) et même pour les études dont les effectifs sont supérieurs à 21 (8/9). La fonction s’avère, dans la population enquêtée, assez récente au sens où elle n’est, à une exception près, pas créée avant l’année 2000 (ce que l’on pourra juger tardif au regard de l’ancienneté de l’implantation de l’informatique dans les offices) avec une accélération très significative dans les dernières années : la fonction est majoritairement créée après 2015 (12 créations de ce poste en quinze ans (2000-2014) puis 17 en moins de 5 ans (2015-mi 2019)). Dans un tiers des cas, elle a été créée en 2018 (10 sur 30<sup>688</sup>). **La mission n’est toutefois en général pas créatrice d’un nouveau métier au sens où elle vient en principe se surajouter à une fonction autre.**

### Qui est le responsable informatique ?



Le responsable informatique est en effet, en général, le ou l’un des chefs d’entreprise : dans les 31 études où la fonction est identifiée, elle est assurée dans 20 cas par le notaire titulaire de l’office ou l’un des associés. À cet égard, il faut souligner que seules 3 des 31 études qui

<sup>687</sup> V. O. Leproux, « Les incidences du numérique sur l’activité », in *Notariat et numérique. Pratiques et perceptions des acteurs dans les Hauts-de-Seine*, dir. M. Bourassin, C. Dauchez et M. Pichard, 2019, hal-02385005, version 1.

<sup>688</sup> Parmi les 31 études où la fonction existe, une n’indique pas la date de création de celle-ci.

disposent d'un responsable informatique ont confié cette fonction à un informaticien ; mais cela s'explique aisément par le coût d'un tel emploi (d'ailleurs, les trois offices qui emploient un informaticien comme responsable informatique font partie de la catégorie supérieure en termes de chiffres d'affaires – plus de 1,6 million d'euros)<sup>689</sup>. Le profil du responsable informatique dans les études, du moins celles des Hauts-de-Seine, peut être affiné en recourant aux données de l'enquête « Acteurs ». S'agissant de la diffusion de la fonction, on constate que plus de la moitié des 421 répondants, en l'occurrence 52,7% travaillent dans un office où la fonction de responsable informatique n'est pas identifiée. Parmi les 199 personnes qui travaillent dans un office où cette fonction existe, 20 déclarent être ce responsable informatique. Le questionnaire permet de fournir un certain nombre de données biographiques. Les responsables informatiques sont très majoritairement des hommes (16 sur 20 soit 80% alors que la population de répondants à l'enquête « Acteurs », reflet de la population des offices, est très majoritairement féminine (à 73%)), de tous âges (2 sont âgés de 21 à 30 ans, 8 sont âgés de 31 à 40 ans, 5 sont âgés de 41 à 50 ans, 5 sont âgés de 51 à 60 ans) : **l'enquête semble conforter le stéréotype de genre selon lequel l'informatique est une question masculine ; en revanche, elle déjoue l'image d'un domaine qui serait majoritairement investi par des jeunes**. En termes de fonction, ce sont majoritairement des notaires (associés ou individuels) : 9 soit 45%, qui sont tous des hommes ; mais ce sont aussi de manière significative des caissiers et/ou taxateurs : 5 soit 25% ; des formalistes : 2 soit 10% ; 1 informaticien ; 1 cleric non-habilité, 1 assistant, 1 notaire assistant non-habilité. Ils travaillent dans des offices très différents, notamment en termes d'effectifs : 2 dans des offices sans aucun personnel salarié, 3 dans des offices comprenant 1 à 5 salariés (hors notaires salariés), 8 dans des offices dont les effectifs sont compris entre 6 et 15, 4 dans les offices dont les effectifs sont compris entre 16 et 30, 3 dans des offices dont les effectifs salariés sont supérieurs à 30. La part du temps de travail consacré à cette mission, sur l'année, est jugée « infime » par la moitié des répondants ; elle est évaluée autour de 25% par presque l'autre moitié (9/20 soit 45%) ; elle ne correspond à 50% de l'activité que pour un seul répondant – qui, du reste, n'est pas l'informaticien de la cohorte mais un des caissiers taxateurs<sup>690</sup>. On notera que parmi les 9 notaires en charge de la mission, tous n'y consacrent pas une part infime de leur activité : 4 d'entre eux déclarent que cette mission correspond à un quart de leur temps d'activité professionnelle annuel. 3 d'entre eux ont des profils proches : ils travaillent dans des offices

---

<sup>689</sup> Ces données doivent être rapprochées de celles fournies par l'INSEE (A.-S. Cousteaux (dir.), *L'économie et la société à l'ère numérique*, INSEE, 2019, p. 106) : « En 2018, 12% des sociétés de 10 à 49 personnes emploient des spécialistes informatiques, contre 41% des sociétés de 50 à 249 personnes et 75% des sociétés des 250 personnes ou plus ».

<sup>690</sup> Données qui doivent également être rapprochées de celles fournies par l'INSEE (A.-S. Cousteaux (dir.), *L'économie et la société à l'ère numérique*, INSEE, 2019, p. 106) : « De manière générale, dans l'ensemble des sociétés, seules les fonctions supports relatives aux logiciels bureautiques sont en majorité réalisées par les employés de la société, sa maison mère ou ses filiales (43% des sociétés, 21% n'étant pas concernées par ces tâches). De nos jours, ces fonctions demandent peu de compétences pointues en informatique et peuvent être réalisées par des personnes dont ce n'est pas la principale responsabilité : ainsi, 37% des sociétés n'employant aucun spécialiste informatique font exécuter les fonctions supports pour les logiciels de bureautique par leurs propres employés ».

réalisant un chiffre d'affaires annuel supérieur à 1 600 001 €, dans lesquels exercent plusieurs notaires (3 associés et 2 salariés dans un cas, 2 associés et 4 salariés dans le deuxième, 1 titulaire et 3 salariés dans le troisième). Les responsables informatiques n'ont en général suivi aucune formation spécifique (à hauteur de 80%). Les 4 responsables informatiques déclarant avoir suivi des formations spécifiques indiquent qu'elles n'ont été dispensées ni par les instances de la profession ni par l'entreprise de services du numérique fournissant le logiciel métier à l'office ou une société du même groupe mais par un autre prestataire informatique. On constate que **le pilotage de l'informatique et de la numérisation au sein de l'étude vient en principe augmenter la charge de travail des (hommes) chefs d'entreprise**. Deux lectures sont possibles : on peut en déduire qu'il s'agit d'une fonction centrale, essentielle, difficile à déléguer ; on peut aussi en déduire que la fonction n'est pas perçue comme appelant des compétences très spécifiques, ce que vient conforter le constat que la fonction est peu professionnalisée (l'immense majorité des responsables informatiques n'ayant pas suivi de formation spécifique pour exercer cette mission, qui ne correspond, dans la majorité des cas, qu'à une part infime du temps de travail). Au demeurant, les deux explications ne sont pas exclusives l'une de l'autre.

**270.** Une autre mission est liée au développement du numérique et aux exigences du règlement général sur la protection des données (RGPD)<sup>691</sup>, entré en vigueur un an avant l'ouverture de l'enquête « Offices » : celle de **délégué à la protection des données personnelles** (*Data Protection Officer* : DPO)<sup>692</sup>. D'après l'enquête, un tel délégué a été désigné dans 35 études, soit seulement moins de 69%. Aucun facteur ne semble à cet égard déterminant. En particulier, la présence d'un responsable informatique au sein de l'étude est sans influence (sur les 28 études dans lesquelles un responsable informatique est identifié et qui ont répondu à cette question, 19 sont pourvus d'un délégué à la protection des données, soit 67,9%). La mission est très largement externalisée : dans 21 études sur 32<sup>693</sup>, soit 66%, c'est le délégué CIL.not qui assure la fonction<sup>694</sup>. Lorsque le DPO est désigné en interne, soit dans *grosso modo* un tiers des études, il s'agit majoritairement, dans 7 cas sur 11, d'un notaire (3 notaires individuels, 3 notaires associés, 1 notaire salarié). Les 4 autres DPO sont 2 caissiers, 1

---

<sup>691</sup> Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016, *relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE (règlement général sur la protection des données)*, entré en vigueur le 25 mai 2018. Pour une présentation générale, v. F. Naftalski, « Études notariales : quelle feuille de route pour le RGPD ? », *JCP N*, 2018, n°1, 1000.

<sup>692</sup> V. les articles 37 et suivants du règlement précité.

<sup>693</sup> 3 responsables d'offices pourvus d'un DPO n'ont en effet pas précisé qui exerçait la fonction.

<sup>694</sup> Par agrégation des réponses « ADSN » (15 cas) et « CIL » ou « CIL.not » (6 cas) – CIL.not étant une filiale du groupe ADSN (qui relève désormais d'ADNOV, structure du groupe ADSN : <https://www.adnov.fr/protection-des-donnees#>). L'acronyme CIL s'explique par l'histoire : CIL.not était le « Correspondant informatique et libertés du notariat », créé au sein de l'ADSN mandatée à cette fin par le CSN et est devenu le DPO de la structure (v. not. J.-Ph. Fruchon, « Le notariat est prêt à l'application du projet européen de règlement général sur la protection des données », *JCP N* n° 13, 28 mars 2014, act. 462 ; A. Merquiol, « Le CIL, “chef d'orchestre de la conformité informatique et libertés », *JCP N*, 2018, n° 5, act. 196).

informaticien et 1 formaliste. Les données appellent plusieurs observations. D'une part, **le taux de DPO paraît particulièrement faible** alors qu'il est communément admis que cette désignation est obligatoire dans tous les offices<sup>695</sup>. Une hypothèse pourrait être avancée : que le répondant ne savait pas ce qu'est un délégué à la protection des données personnelles ou qu'il ne savait pas que cette fonction était assurée par le délégué CIL.not. D'autre part, **plusieurs chefs d'entreprise, notaires individuels ou associés, sont désignés comme DPO** : or le délégué à la protection des données personnelles est, aux termes des articles 37 et suivants du RGPD, distinct du responsable du traitement<sup>696</sup>, lui-même défini à l'article 3.7 du règlement comme « la personne physique ou morale, l'autorité publique, le service ou un autre organisme qui, seul ou conjointement avec d'autres, détermine les finalités et les moyens du traitement ». En somme, **la conformité de la pratique au règlement est, pour le moins, incertaine.**

**271.** Par ailleurs, dans seulement 17 des 45 études ayant répondu à la question, soit 37,8%, une personne est en **charge de la visibilité de l'office sur internet**<sup>697</sup>, sans véritable corrélation avec le chiffre d'affaires mais non sans lien avec les effectifs : dans les offices de une à deux personnes, cette fonction n'existe que dans 27 % des cas ; dans 30% des offices dont les effectifs sont de 3 à 20 ; dans 57% des offices dont les effectifs se situent entre 21 à 50 ; dans 75% des offices comprenant plus de 50 personnes. Dans presque tous les cas, cette fonction est assurée par un notaire (individuel, associé ou salarié) – et dans un seul cas par un prestataire extérieur.

---

<sup>695</sup> L'article 37 du RGPD dispose en son 1 : « Le responsable du traitement et le sous-traitant désignent en tout état de cause un délégué à la protection des données lorsque : a) le traitement est effectué par une autorité publique ou un organisme public, à l'exception des juridictions agissant dans l'exercice de leur fonction juridictionnelle ; [...] c) les activités de base du responsable du traitement ou du sous-traitant consistent en un traitement à grande échelle de catégories particulières de données visées à l'article 9 ou de données à caractère personnel relatives à des condamnations pénales et à des infractions visées à l'article 10 ». En tant qu'officier public, le notaire semble pouvoir être assimilé à une autorité publique au sens du a) ; il est également conduit à utiliser des données relevant du c). En ce sens, v. M. Destreguil, « La loi relative à la protection des données personnelles. Bref récapitulatif de ce que change le règlement européen pour les notaires », *JCP N*, 2018, n° 26, act. 579 : « Les notaires doivent désigner un délégué dans la mesure où ils ont une mission d'ordre public et sont destinataires d'informations sensibles telles que les informations issues des interrogations de casiers judiciaires ». *Adde* A. Merquiol (directrice Protection des données ADNOV), « Le client appréciera un notaire engagé dans la démarche de conformité », *JCP N*, 2019, n° 26, act. 594 : « L'une des premières implications du RGPD est l'obligation de désigner un Délégué à la protection des données. [...] La règle impose dans tous les cas la désignation d'un délégué par office ».

<sup>696</sup> V. not. l'article 38.3 du règlement : « Le responsable du traitement et le sous-traitant veillent à ce que le délégué à la protection des données ne reçoive aucune instruction en ce qui concerne l'exercice des missions. Le délégué à la protection des données ne peut être relevé de ses fonctions ou pénalisé par le responsable du traitement ou le sous-traitant pour l'exercice de ses missions. Le délégué à la protection des données fait directement rapport au niveau le plus élevé de la direction du responsable du traitement ou du sous-traitant ». En ce sens, v. not. M. Destreguil, « La loi relative à la protection des données personnelles. Bref récapitulatif de ce que change le règlement européen pour les notaires », *JCP N* n° 26, 29 juin 2018, act. 579 : « La désignation peut être interne : autrement dit, le délégué est choisi parmi le personnel, étant entendu qu'il ne peut s'agir d'un notaire associé afin d'éviter entre autres choses les conflits d'intérêts » ; A. Merquiol (directrice Protection des données ADNOV), « Le client appréciera un notaire engagé dans la démarche de conformité », *JCP N* n° 26, 28 juin 2019, act. 594 : le notaire « peut désigner en interne un salarié de l'office (pas un notaire, afin d'éviter un conflit d'intérêts) » (*adde*, A. Merquiol, « Le CIL, "chef d'orchestre de la conformité informatique et libertés », *JCP N* n°5, 2 février 2018, act. 196).

<sup>697</sup> Sur la politique de communication sur internet, v. *infra* n° 286-287.

**272.** On constate donc que **l'essor du numérique n'a, pour l'instant, pas bouleversé l'organisation des fonctions au sein des offices**. Si l'on prédit qu'il pourrait **menacer un certain nombre** d'entre elles, celles-ci, pour l'instant, n'ont pas disparu – du moins des offices de taille importante. Inversement, **la gestion du numérique a certes conduit à l'apparition de nouvelles missions (responsable informatique, DPO,...) mais pas vraiment à l'émergence de nouveaux postes correspondant à de nouveaux métiers** au sein des offices des Hauts-de-Seine. Régulièrement, ces missions incombent au chef ou à l'un des chefs d'entreprise : **la révolution numérique conduit à augmenter, ou au moins à diversifier<sup>698</sup>, la charge de travail des notaires.**

## ***2/ Une déspatialisation limitée***

**273.** Il est courant de postuler que **le développement du numérique marque une rupture dans la relation à l'espace**. La question qui se pose est celle de **savoir si l'on constate, sous l'influence du numérique, une moindre centralité de l'office comme lieu, en l'occurrence de travail**, la proximité physique n'étant plus nécessaire pour collaborer. Deux indices sont retenus pour évaluer la réalité du phénomène dans les offices des Hauts-de-Seine : d'une part, **la mobilisation d'outils de collaboration numérique au sein des études (a/)** ; d'autre part, **le recours au travail hors de l'office (hors période de confinement) (b/)**.

### **a/ La collaboration numérique au sein des offices**

**274.** La proximité physique est-elle encore nécessaire pour collaborer au sein d'un office notarial ? Des **outils de communication** ont-ils trouvé une place centrale au sein des offices de sorte que l'on entretiendrait avec ses collègues ou salariés les rapports qui se nouent entre amis « facebook » : échanger toujours, se rencontrer jamais ?

**275.** D'après l'enquête « Offices », **le recours à des réseaux de communication** tels que *Snapchat*, *Whatsapp*, *Slack* ou *Facebook*, n'est pas la norme, quels que soient les types de relations envisagées. D'après les réponses des responsables des offices interrogés, ces outils seraient utilisés entre collaborateurs dans 32% des offices du panel seulement<sup>699</sup>, entre notaires dans 34%<sup>700</sup>, entre notaires et collaborateurs dans 25% des offices<sup>701</sup>. L'usage est donc toujours

---

<sup>698</sup> On peut en effet supposer que, dans les structures collectives d'importance, la fonction de responsable informatique, de DPO ou de garant de la visibilité sur internet exonère d'autres missions, par exemple en termes de ressources humaines.

<sup>699</sup> Dans 18 offices sur 56.

<sup>700</sup> Dans 19 offices sur 56. Le taux de recours a tendance à augmenter avec les effectifs, même si la progression est loin d'être linéaire : effectifs entre 1 et 2, recours à 15% (2 sur 13) ; effectifs entre 3 et 5, recours à 0% (0 sur 6) ; effectifs entre 6 et 10, recours à 40% (4 sur 10) ; effectifs entre 11 et 20, recours à 50% (7 sur 14) ; effectifs entre 21 et 50, recours à 22% (2 sur 9) ; effectifs supérieurs à 51, recours à 75% (3 sur 4).

<sup>701</sup> Dans 14 offices sur 56.



**minoritaire**<sup>702</sup>, et l'on constate que **le taux de recours est plus faible pour les relations entre notaires et collaborateurs qu'entre pairs**, qu'il s'agisse de relations entre collaborateurs ou entre notaires.

Une analyse plus fine des résultats conduit toutefois à souligner que dans seulement deux études ces réseaux sont utilisés dans le cadre des relations horizontales mais pas verticales, c'est-à-dire entre collaborateurs, d'une part, et entre notaires, d'autre part, mais pas entre notaires et collaborateurs. Dans 11 études sur 56, soit près de 20%, ces réseaux sont employés pour tous les types de relations. Dans 6 études sur 56, soit moins de 11%, ces réseaux ne sont, d'après les répondants, utilisés qu'entre les notaires ; dans 5 sur 56, soit 9%, ces réseaux ne sont utilisés qu'entre les collaborateurs. Au sein du panel, il n'existe aucune étude dans laquelle de tels réseaux seraient utilisés à la fois par les notaires entre eux et avec leurs collaborateurs sans que les collaborateurs utilisent entre eux de tels outils. Si les notaires utilisent l'outil avec leurs collaborateurs, ils permettent aussi à leurs collaborateurs de l'utiliser entre eux : **l'outil n'est jamais cantonné à des relations verticales – ou hiérarchiques**<sup>703</sup>.

**276.** Les résultats sont corroborés par l'enquête « Acteurs ». 22% des répondants<sup>704</sup> indiquent que ces outils sont utilisés entre collaborateurs, 16,5%<sup>705</sup> affirment que ces réseaux sont utilisés entre notaires et seuls 14%<sup>706</sup> qu'ils le sont entre notaires et collaborateurs. Les personnes qui avaient indiqué que ces réseaux étaient utilisés dans l'une des relations en cause jugent ces outils indispensables à hauteur de 22%, plutôt utiles à hauteur de 61%, plutôt inutiles à hauteur de 9% et nuisibles à hauteur de 7%. Ce sont donc 83,5% des répondants qui estiment ces **outils utiles voire indispensables**. On peut supposer que, moins le travail est concentré entre les murs de l'étude, plus ce type d'outils est mobilisé - deux autres variables étant certainement l'âge des agents, ce que confirme l'enquête « Acteurs »<sup>707</sup>, et la taille ou la configuration des locaux. C'est du reste ce qui ressort des propos tenus par l'une des collaboratrices interrogées dans le cadre de l'enquête « Vie d'office » : « Maintenant qu'on est dans deux bâtiments, avec les collègues qui ne sont pas dans le même bâtiment ou même avec Maître S. puisque je ne suis plus dans le même bâtiment que lui, j'utilise beaucoup plus Slack. Après avec mes collègues qui sont dans le même bâtiment, je vais les voir directement. [...] Quand je suis arrivée, où tout le monde était dans le bâtiment, ça existait déjà, c'était déjà utilisé. Mais après c'était aussi une

---

<sup>702</sup> Et assez proche des données nationales : v. M. Benedetto-Meyer et A. Boboc, *Sociologie du numérique au travail*, Armand Colin, coll. « Hors collection », 2021, p. 131 : « En 2017, une étude estimait que les réseaux sociaux internes étaient présents dans 40 % des entreprises et 80 % des entreprises du CAC40 ».

<sup>703</sup> Rappr. l'accès de tous aux agendas électroniques de chacun : v. *supra* n° 264.

<sup>704</sup> Sur 355 répondants.

<sup>705</sup> Sur 297 répondants.

<sup>706</sup> Sur 342 répondants.

<sup>707</sup> Parmi les 19 répondants qui considèrent l'outil indispensable, plus de moitié (10) est composée d'individus âgés de 21 à 30 ans, alors que cette tranche d'âge ne représente que 27% de la population générale des répondants (un quart (5) est âgé de 31 à 40 ans, et un cinquième (4) de 41 à 50). En revanche, parmi les répondants jugeant l'outil « Nuisible », aucun n'est âgé de moins de trente ans (2 ont entre 31 et 40 ans, 3 entre 41 et 50 ans et 1 entre 51 et 60).

étude qui faisait partie d'un GIE [...] donc ça nous permet aussi de communiquer avec des personnes ailleurs, de façon un peu moins formelle que le mail. [...] Pour le coup, quand notre comptabilité est en vacances, on a la comptable de l'autre étude qui prend le relais et c'est assez utile ; on peut écrire comme sur les messageries de type Messenger, mais sinon on peut aussi avoir des appels en vidéo et là on se voit. [...] J'écris aussi à Maître S. sur Slack pour le coup. Comme il est souvent en rendez-vous... Slack après, il me répond s'il a le temps entre deux rendez-vous. Sinon il me remet un petit mot sur Slack en lien avec la question que je lui ai posée et puis je verrai la réponse soit le lendemain si je suis déjà partie, soit... Comme ça j'ai la réponse et je peux l'utiliser et poursuivre mon dossier»<sup>708</sup>. L'usage de ces outils de communication ne constitue donc probablement **pas un modèle global mais une alternative** lorsque, pour les raisons les plus diverses, l'échange de *visu* n'est pas possible – **notamment lorsque l'activité se déploie en tout ou en partie hors de l'office.**

## **b/ Le travail hors de l'office**

**277.** Les deux enquêtes quantitatives menées permettent de saisir une image de la situation d'équipement et des pratiques liées à ce qui a pu être qualifié de « **déspatialisation** » du **travail**<sup>709</sup>. Si le **télétravail mobile** a été peu investigué, le **télétravail à domicile** a donné lieu à une collecte de données plus nombreuses<sup>710</sup>.

**278.** Le **(télé)travail mobile** renvoie aux hypothèses dans lesquelles le travail est réalisé en dehors de l'enceinte du bureau, notamment chez le client. La question est celle de savoir si les études sont équipées pour permettre de travailler de la sorte, **chez un client ou un confrère**. Parmi les données des enquêtes, c'est principalement l'équipement en ordinateurs portables qui est l'indice de la prise en compte de cette possibilité<sup>711</sup> – quand le télétravail à domicile peut parfaitement se déployer à travers des ordinateurs fixes<sup>712</sup>. Or, comme on a pu le constater, ce sont principalement les notaires qui sont équipés des outils permettant un tel (télé)travail depuis, notamment, les locaux des clients. Encore faut-il que la connexion permette également de travailler et notamment de conclure un acte à distance. Or, comme le relate une notaire dans le cadre de l'enquête « Vie d'office » et nombre de témoignages recueillis dans le cadre de

---

<sup>708</sup> Enquête « Vie d'office », M<sup>me</sup> H., clerk de notaire.

<sup>709</sup> L. Taskin, « La déspatialisation. Enjeu de gestion », *Revue française de gestion*, 2010/3, n° 202, p. 61 et s.

<sup>710</sup> Pour une typologie plus fine, v. M. Benedetto-Meyer et A. Boboc, *Sociologie du numérique au travail*, Armand Colin, coll. « Hors collection », 2021, p. 73, qui distinguent le télétravail réalisé exclusivement ou quasi exclusivement à domicile ; le télétravail à domicile en alternance, pendulaire ou à temps partiel ; le télétravail nomade ou mobile (lorsque les déplacements professionnels conduisent régulièrement à une pluralité de lieux de travail : hôtel, domicile, locaux clients, moyens de transport...) ; le télétravail dans des tiers-lieux (télécentres, espaces de *coworking*...) ».

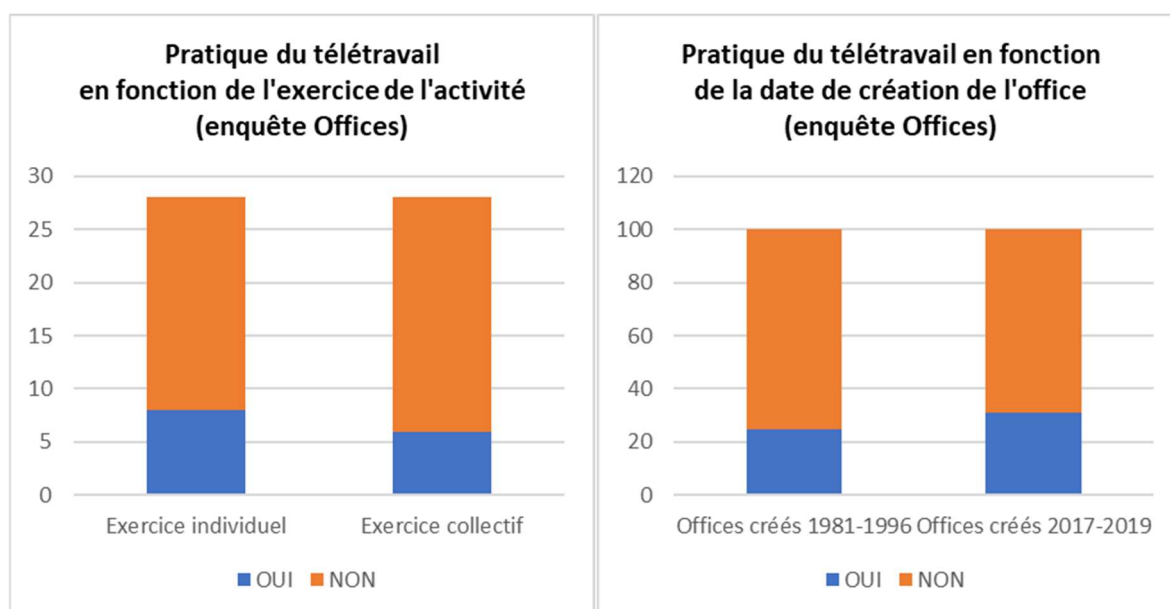
<sup>711</sup> La présence de l'option « Nomade » sur les tablettes de signature n'a pas été quantifiée.

<sup>712</sup> On notera d'ailleurs que, parmi les aménagements envisagés pour permettre le télétravail, un responsable d'étude indique : « Double écran chez la formaliste et mise en place du PC chez elle qui a été configuré à l'étude par notre responsable informatique ».

l'enquête « Acteurs », l'expérience n'est pas toujours concluante<sup>713</sup>, ce qui peut expliquer le faible taux d'actes authentiques électroniques signés à l'extérieur<sup>714</sup>.

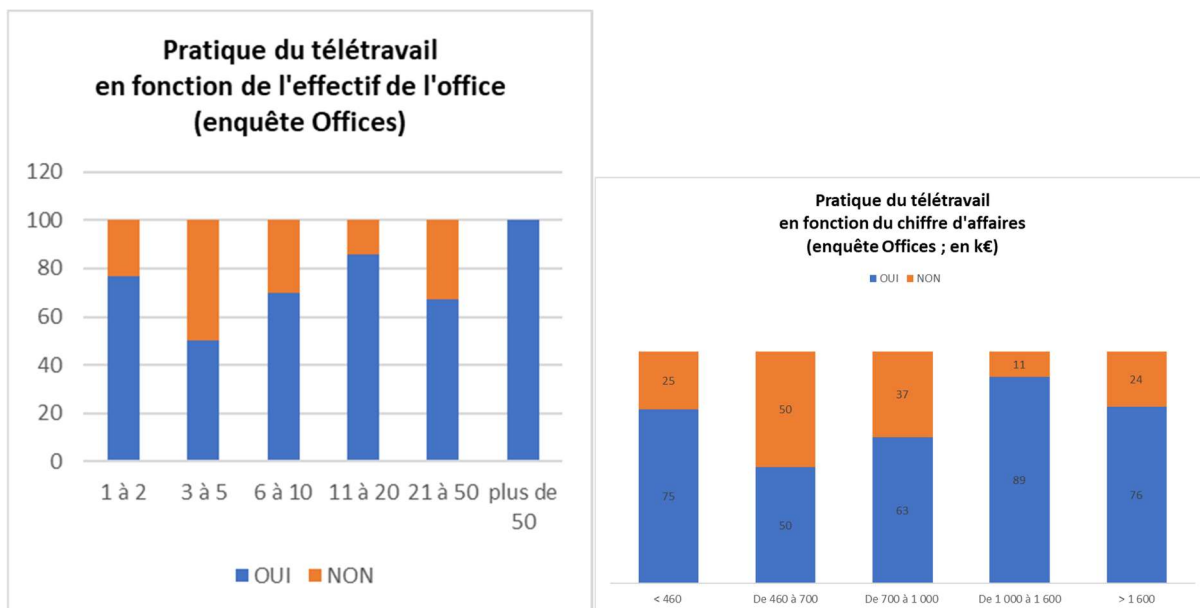
279. On supposera que, conformément au langage ordinaire, c'est en pensant au **télétravail à domicile** que les destinataires des enquêtes « Acteurs » ou « Offices » ont répondu aux questions relatives au « télétravail », sans plus de précision. L'enjeu de l'analyse des réponses obtenues est de savoir si, **avant les différents confinements**, les études étaient prêtes à gérer le bouleversement dans l'organisation du travail que la crise sanitaire a impliqué.

Alors que, selon l'enquête « Acteurs », le télétravail n'était pratiqué, à l'automne 2018, que par 66 des 416 répondants, soit 16%, l'enquête « Offices », menée au printemps 2019, conduisait à constater qu'il s'appliquait dans une grande majorité des offices, en l'occurrence 75%, sans que les formes d'exercice de l'activité, la date de création de l'étude ou même la taille de l'office, qu'on l'aborde en termes d'effectif ou de chiffre d'affaires, n'apparaissent comme des variables significatives.



<sup>713</sup> V. *infra* n° 335.

<sup>714</sup> Dans le cadre de l'enquête « Offices », la plupart des responsables d'office ont indiqué que la proportion d'actes authentiques électroniques signés à l'extérieur était de « moins de 5% » : v. *infra* n° 335, les développements propres à l'acte.

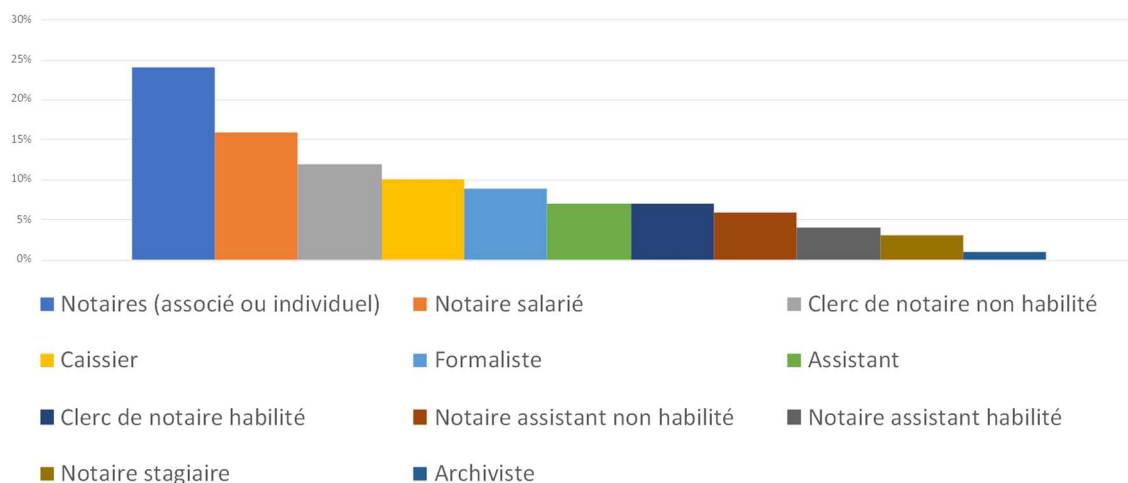


Les données n'ont toutefois rien de contradictoire : elles disent simplement que, avant la crise sanitaire, le télétravail à domicile était très inégalement pratiqué au sein d'une même étude. L'enquête « Acteurs » avait d'ailleurs laissé augurer un tel **recours contrasté au télétravail, notamment au regard des fonctions exercées.**

Les **notaires nommés** s'y distinguaient de la population générale par leur pratique du télétravail : le taux s'élevait à plus de 42% chez les notaires individuels ou associés et à plus de 20% chez les notaires salariés, tandis que le taux d'individus déclarant pratiquer le télétravail hors notaires nommés n'était en effet que de 9%<sup>715</sup>. L'enquête « Offices » conforte clairement ce constat. En effet, au printemps 2019, une seule fonction donnait lieu à télétravail dans la majorité des études qui connaissait cette pratique : celle de notaire (individuels ou associés).

<sup>715</sup> Ce résultat doit naturellement être corrélé à la spécificité des notaires nommés en termes d'équipement en ordinateurs portables, qui les singularise – ou du moins les singularisait avant la crise sanitaire : v. *supra* n° 241.

## Fonctions concernées par le télétravail (enquête Offices)



Ces résultats peuvent recevoir une explication statistique : par hypothèse, il n'existe pas d'office sans notaire, lors même que de nombreuses autres fonctions peuvent ne pas exister de sorte qu'elles ne peuvent pas être télétravaillées... C'est à cette aune qu'il faut lire les données selon lesquelles, dans les études concernées par le télétravail, les notaires salariés sont télétravailleurs dans 18 offices (soit 43% d'entre eux) et toutes les autres fonctions télétravaillées à des taux significativement plus faibles, allant en principe de 17%<sup>716</sup> à 33%<sup>717</sup>, mais parfois beaucoup plus bas. Les notaires assistants habilités n'étaient en effet concernés par le télétravail que dans 9,5% des études où le télétravail était pratiqué et les notaires stagiaires dans 7%. Le taux le plus faible, un peu plus de 2%, concerne les archivistes : certes, cette fonction n'est connue que dans un tiers des études<sup>718</sup> mais, même si on se limite à ces seuls offices, on constate qu'un seul archiviste sur 18<sup>719</sup> est concerné par le télétravail, soit une fonction télétravaillée dans moins de 6% des études pratiquant le télétravail et employant une personne exclusivement chargée des archives – ce qui pourrait s'expliquer par le fait que la persistance de la fonction est certainement en partie liée à l'existence d'un stock d'archives papier<sup>720</sup>. Au demeurant, malgré le biais lié à l'existence même des fonctions, ces données sont congruentes avec celles de l'enquête « Acteurs » : seuls un notaire assistant habilité sur 15 et

<sup>716</sup> Pour les notaires assistants non-habilités.

<sup>717</sup> Pour les clercs de notaires non-habilités.

<sup>718</sup> V. *supra* n° 267.

<sup>719</sup> Un des responsables d'un office comprenant un archiviste n'a pas indiqué de réponse à cette question.

<sup>720</sup> V. *supra* n° 266.

deux notaires stagiaires sur 29 (soit, dans les deux cas, approximativement 7%) y indiquaient pratiquer le télétravail<sup>721</sup>.

**280.** L'enquête « Acteurs » permet aussi de saisir que le télétravail était dès avant la crise sanitaire, une pratique en forte expansion dans les offices des Hauts-de-Seine. En effet, sur les 63 télétravailleurs ayant répondu à la question, 33 (soit 54%) indiquaient, en 2018, pratiquer le télétravail depuis moins d'un an et seulement 9 (soit 14,3%) depuis plus de cinq ans. Hors notaires (chefs d'entreprise ou salariés), 19 des 26 télétravailleurs, soit 73%, télétravaillaient depuis moins d'un an et seulement 1 depuis plus de cinq ans, soit 4% : **l'expansion à l'œuvre dès avant la crise sanitaire était donc aussi une extension des fonctions concernées par le télétravail, de plus en plus variées.** Il n'en demeure pas moins que, au printemps 2019, dans seulement 36% des études, plusieurs fonctions étaient concernées par le télétravail, étant entendu qu'existaient des études où le télétravail n'était pas pratiqué par les notaires mais par des agents remplissant une ou plusieurs autres fonctions. Les résultats montrent que le confinement a impliqué un important choc d'organisation des offices.

**281.** S'agissant de **la nature du télétravail à domicile**, il conviendrait de procéder à une distinction : le télétravail peut venir en plus du travail au bureau ; il peut remplacer l'activité en principe déployée au bureau – et donc être un télétravail non pas *en plus* mais *à la place*. Pour essayer de différencier les hypothèses à partir des données recueillies dans le cadre de l'enquête « Acteurs », qui n'intégrait pas directement cette distinction, a été mobilisé un critère temporel. En effet, un salarié est, en principe, et sauf forfait, payé « au temps ». De ce fait, il est peu probable qu'il travaille de nombreuses heures à domicile *en plus* de son travail dans l'office. Le seuil à partir duquel il conviendrait de présumer que le travail n'est pas un travail *en plus* mais *à la place* n'est évidemment pas facile à quantifier ; il a été fixé à 4 heures par semaine pour les salariés. Ce seuil peut en revanche sembler trop bas pour les notaires associés ou individuels, chefs d'entreprise qui ne sont pas payés « au temps » et sont plus susceptibles d'emporter des dossiers chez eux en plus de leur travail dans l'office. Ainsi, pour les notaires associés ou individuels, la frontière entre le télétravail *en plus* et le télétravail *à la place* a été élevée à 8 heures par semaine.

À partir de ces critères<sup>722</sup>, on peut avancer que les notaires associés ou individuels pratiquaient peu, à l'automne 2018, le télétravail *à la place* du travail dans l'office. En effet, seuls 15 % d'entre eux affirmaient travailler plus de 8 heures par semaine à distance (contre 45 % moins de 4 heures et 41 % entre 4 et 8 heures par semaine). Le même constat global s'impose à propos

---

<sup>721</sup> En revanche, le taux de télétravail des archivistes pouvait sembler très élevé, à 16,7%, mais la proportion est directement liée à la faiblesse des effectifs : un archiviste sur les 6 ayant participé à l'enquête télétravaillait à l'automne 2018.

<sup>722</sup> Pour une présentation beaucoup plus complète des données relatives au télétravail recueillies à l'automne 2018, v. O. Leproux, « Les incidences du numérique sur l'activité », in *Notariat et numérique. Pratiques et perceptions des acteurs dans les Hauts-de-Seine*, dir. M. Bourassin, C. Dauchez et M. Pichard, 2019, hal-02385005, version 1.

des salariés : 57 % de ceux qui pratiquaient le télétravail le faisaient moins de 4 heures par semaine, et réalisaient donc probablement un travail *en plus* de celui accompli au sein de l'office. Les autres travaillaient donc certainement à domicile *à la place* du travail au bureau, dans des proportions parfois importantes : 12 salariés télétravailleurs sur 39 officiaient plus d'une journée par semaine à domicile, phénomène particulièrement marqué chez les agents non-rédacteurs<sup>723</sup>. Même si le télétravail était loin d'être inconnu, on peut soutenir que, **avant la crise sanitaire, le télétravail à la place du travail en office était donc un phénomène assez marginal.**

**282.** D'après l'enquête « Offices », dans près de deux tiers des offices où se pratiquait le télétravail au printemps 2019 (64%), la mise en œuvre de celui-ci a nécessité **des aménagements techniques**, notamment afin de permettre de se connecter de manière sécurisée depuis son domicile – aménagement évoqué dans 15 des 26 réponses libres<sup>724</sup>. La donnée, toute parcellaire qu'elle soit, est importante : si les données sont fiables, cela signifie que **l'accès sécurisé depuis son domicile au réseau de l'office** n'était assuré au printemps 2019 que dans 15 des 42 études pratiquant le télétravail, soit à peine plus d'un tiers (moins de 36%). Le télétravail n'était donc pas conçu pour permettre tout ce qui était possible depuis l'office, qui restait donc l'épicentre de l'activité – même si les données ont depuis nécessairement évolué. Par ailleurs, interrogés sur les évolutions envisagées en la matière, la très grande majorité des responsables d'office qui en projetaient prévoyaient, dès le printemps 2019, une augmentation de la pratique du télétravail<sup>725</sup>. On notera, du reste, les termes d'une des réponses libres : « Dans le cadre du renouvellement du parc informatique, près de 80 % de nos collaborateurs seront équipés d'un poste informatique mobile avec station d'accueil leur permettant de travailler indifféremment depuis leur domicile, à l'Office, chez un client ou chez un Confrère. Tout le monde sera équipé d'ordinateur portable d'ici la fin de l'année ». L'emploi du terme « indifféremment » est significatif mais la tendance semble minoritaire : **l'attachement reste semble-t-il fort à l'inscription du travail au sein de l'étude**, en particulier dans les petites structures<sup>726</sup>, notamment pour répondre aux attentes de la clientèle<sup>727</sup> mais aussi des salariés eux-mêmes<sup>728</sup>.

---

<sup>723</sup> Sur neuf d'entre eux, quatre travaillent à distance entre 8 et 24 heures, et trois plus de 24 heures par semaine.

<sup>724</sup> Dans leurs réponses libres, les chefs d'entreprises désignent ces aménagements comme un port sécurisé, une ligne sécurisée, un VPN, un abonnement Navista ... Il semble qu'il s'agisse de désigner, peu ou prou, la même réalité.

<sup>725</sup> Parfois pour certaines fonctions seulement (« le proposer pour des postes adaptés au télétravail (comptabilité par exemple) »), souvent pour une quotité de travail réduite (deux répondants précisent « un jour par semaine », un autre « quelques jours par mois »).

<sup>726</sup> « Trop petite structure ».

<sup>727</sup> « Nous privilégions un notariat de proximité avec nos clients et de disponibilité. Nous sommes trop peu nombreux pour qu'une partie du personnel de l'Office ne soit pas physiquement présent dans nos locaux » ; « Pour ceux qui reçoivent les actes ou la clientèle (nous sommes trois) cela n'est pas envisagé ».

Sur la transformation phytigitale du notariat, v. *supra* n° 208-216.

<sup>728</sup> Dans trois études où le télétravail est déjà pratiqué : « Car il n'y a pas de demandes en ce sens » ; « Pas de besoin immédiat supplémentaire recensé au sein de l'office ; Pas de demande immédiate existante des salariés de

### III/ Les relations nouées

**283.** Notaires et collaborateurs ne travaillent pas en autarcie : l'exercice de l'activité notariale implique de nouer des relations avec des collègues, des confrères mais surtout des clients ou encore des fournisseurs. Le questionnaire « Acteurs » invitait les répondants à évaluer **l'influence du développement du numérique sur la qualité des relations avec les clients, les confrères et/ou collègues et les partenaires (publics/privés)**, en indiquant pour chaque type de relations si elles étaient « améliorées », « non modifiées » ou « dégradées ». Dans chaque catégorie, **le sentiment d'amélioration des relations l'emporte**, que soient en cause celles avec les clients (67% des 394 répondants), avec les confrères ou collègues (68% des 409 répondants) ou avec les partenaires publics ou privés (75,5% des 392 répondants). On notera toutefois que la part des répondants qui jugent que les relations n'ont pas été modifiées est loin d'être négligeable : 16,5% à propos des relations avec les clients, 26% à propos des relations avec les confrères ou collègues, 22% à propos des relations avec les partenaires. Pour ces répondants, l'essor du numérique n'a pas d'influence majeure sur les relations humaines. Surtout, le sentiment de dégradation des relations est très variable selon les types de relations en cause. Très peu de répondants estiment que les relations avec les partenaires se sont dégradées avec le développement du numérique (9 sur 392 soit à peine plus de 2%). Si le sentiment de dégradation des relations sous l'effet du numérique reste très limité s'agissant des relations avec les confrères ou collègues (24 sur 409 soit moins de 6%), il n'en va pas de même s'agissant des relations avec les clients : le taux s'élève à plus de 16% (64 sur 394). **Le sentiment de dégradation des relations avec le client est donc très minoritaire mais plus répandu qu'à propos des autres relations**<sup>729</sup>. Une explication assez communément admise s'exprime dans l'enquête « Vie d'office » : la pression des clients, notamment à travers les relances par mails, est unanimement ressentie<sup>730</sup> ; le développement des outils numériques nourrirait chez les clients l'attente de réponses immédiates, source de tensions pour les acteurs.

---

pouvoir accroître leur pratique du travail à distance » ; « Il n'y a pas de demande particulière de la part des collaborateurs ».

<sup>729</sup> Pour une analyse approfondie de cette question, prenant notamment en compte les différences selon les fonctions des répondants, v. O. Leproux. « Les incidences du numérique sur l'activité », in *Notariat et numérique. Pratiques et perceptions des acteurs dans les Hauts-de-Seine*, dir. M. Bourassin, C. Dauchez et M. Pichard, 2019, hal-02385005, version 1.

<sup>730</sup> Corinne Delmas souligne (v. annexe 5) : « La pression la plus durement et unanimement ressentie demeure celle des clients qui seraient dans une « immédiateté permanente », l'outil numérique, le mail particulièrement, étant appréhendé comme renforçant cette tendance ; “c'est vrai qu'aujourd'hui on a l'impression de gérer les urgences très urgentes. Enfin il n'y a plus de notion d'urgence, tout est urgent. Tous les clients qui vous appellent vont vous dire : ‘c'est urgent’ ” indique une notaire salariée (M<sup>e</sup> Denise). Une notaire insiste sur les effets pervers de mails donnant “l'impression au client d'avoir une réponse instantanée” alors qu’“effectivement, on est dans notre bureau, mais on n'est pas forcément en train d'attendre leurs mails. Donc à un moment donné nous ce qu'on essaie de respecter c'est un délai de réponse de quarante-huit heures. Parce qu'effectivement c'est très frustrant pour un client d'envoyer un mail et de ne pas avoir de réponse au bout de quarante-huit heures. On se met à leur place, nous aussi quand on écrit à notre banquier, à notre assureur on aime bien avoir une réponse rapide. Quarante-huit heures c'est un délai qui nous semble acceptable. On n'a pas été jusqu'à faire un mail de réponse automatique comme on peut le voir chez certains confrères : ‘En raison du grand nombre de mails, nous ne vous répondrons



Pour affiner cette évaluation de l'influence du numérique sur les relations nouées à l'occasion de l'exercice de l'activité notariale, deux types de relations ont été particulièrement scrutées : **les relations avec les clients (A/)**, d'une part ; **les relations avec les fournisseurs du logiciel métier (B/)**, d'autre part.

## **A/ Les relations avec les clients : une révolution numérique à plusieurs vitesses ?**

**284.** La **digitalisation de la relation client** s'inscrit dans le cadre du Plan national d'action (PNA), engagé par le CSN en 2016 : le client digitalise ses pratiques, le notaire devrait donc digitaliser davantage sa relation avec le client. Cette digitalisation peut prendre essentiellement deux formes : **la communication numérique vers le client (1/)** ; **la collaboration numérique avec le client (2/)**.

### *1/ La communication numérique, une mobilisation contrastée*

**285.** *Ab initio*, il faut souligner que, **si le numérique fournit des outils de communication, il est en lui-même un élément de communication à destination de la clientèle**. En somme, l'essor du numérique au sein des offices et la confrontation directe des clients avec les équipements les plus modernes, par exemple à l'occasion de la signature d'un acte authentique électronique, sont en eux-mêmes des signes extérieurs de modernité de la profession notariale. Cet **enjeu d'image** est notamment évoqué à plusieurs reprises dans le cadre de l'enquête « Vie d'office »<sup>731</sup> : rendre visible auprès des clients la fabrique numérique de l'acte permettrait notamment de rompre avec une image « poussiéreuse »<sup>732</sup>. La communication numérique peut, au demeurant, participer à cette redéfinition de l'image du notariat.

---

que dans tel délai' ... Ça ça nous semblait un peu inutile voire agressif par rapport aux clients. Mais globalement la règle du jeu est bien respectée par les collaborateurs et par nous donc les clients sont contents. On n'a pas de mauvais retours là-dessus. **D'autant que le client peut demander aussi un accusé de réception je suppose ?** Bien sûr" (M<sup>e</sup> Hélène). Une notaire, l'opposant au temps de l'écrit postal, perçoit l'instantanéité du courriel comme une source de stress : "Les gens envoient un mail ils veulent une réponse tout de suite. Avant, ils envoyaient un courrier, on avait deux jours de délai postal. [...] Là on envoie un mail aux gens ils l'ont direct. On peut même pas attendre le soir qu'ils rentrent chez eux tranquilles, non ils ont même leur mail perso au boulot. Donc en fait c'est de l'immédiateté permanente. D'où moi je pense que... Enfin moi en tout cas c'est plus d'obligation, de plus de stress, plus de choses à absorber" (M<sup>e</sup> Irène) ».

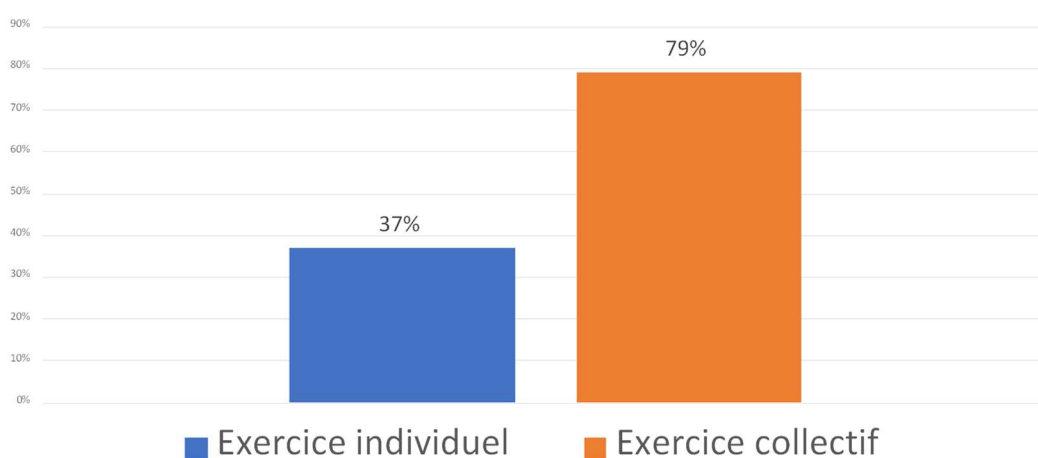
<sup>731</sup> Il l'est moins dans le cadre des autres enquêtes. V. toutefois, n° 362.

<sup>732</sup> L'adjectif est employé dans plusieurs entretiens. V. M<sup>me</sup> G. : « Par rapport à la relation client, je trouve que les gens de façon générale ont, notamment avec l'acte électronique, un très bon a priori par rapport à ça. En fait ils ne s'attendaient pas forcément à trouver ça chez leur notaire. Ils ont quand même souvent l'impression qu'on est une profession un peu poussiéreuse, perdue dans les papiers, et cetera. Et c'est vrai que quand on arrive en rendez-vous avec finalement trois feuilles imprimées et tout en électronique, au lieu d'arriver et de commencer par jeter sur la table trois kilos de papier, globalement je trouve que ça donne plutôt une bonne image de la profession. [...] Et les gens, ce n'est pas forcément l'a priori qu'ils avaient » ; M<sup>e</sup> Valentine : « C'est très pratique, quand ça fonctionne. Mais c'est vrai que maintenant ça fonctionne quand même la plupart du temps. Et puis il y a là aussi une question d'image et de communication. On a la réputation d'être une profession poussiéreuse où le notaire est vieux, dégarni, bedonnant et donc c'est marrant d'essayer de changer un peu l'image. Et c'est marrant quand les clients font : "Oh là là ! c'est moderne !" Et puis ça permet aussi de leur montrer que nous aussi on fonctionne comme chez eux. Eux travaillent en banque, en compagnie d'assurance ou autre. Ils sont équipés, digitalisés et

Interrogés sur leur **politique de communication numérique**, 51 responsables d'offices ont fourni des réponses exploitables. Elles concernent la présence sur internet, la sollicitation de clients par mail et le développement de services en ligne.

**286.** S'agissant de la présence sur internet, au printemps 2019, 29 répondants, soit 57%, indiquent que l'office dispose d'un **site propre sur internet**<sup>733</sup>. Les résultats sont toutefois très contrastés, selon que l'exercice est individuel ou collectif ou encore selon la date de création de l'office, son chiffre d'affaires annuel ou ses effectifs.

### Site internet propre à l'office – Exercice individuel ou collectif

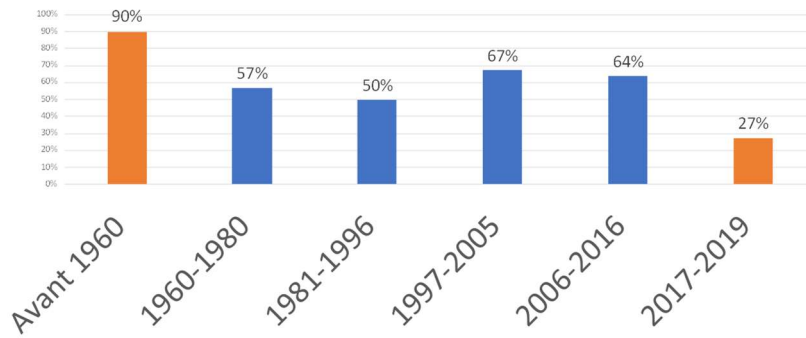


---

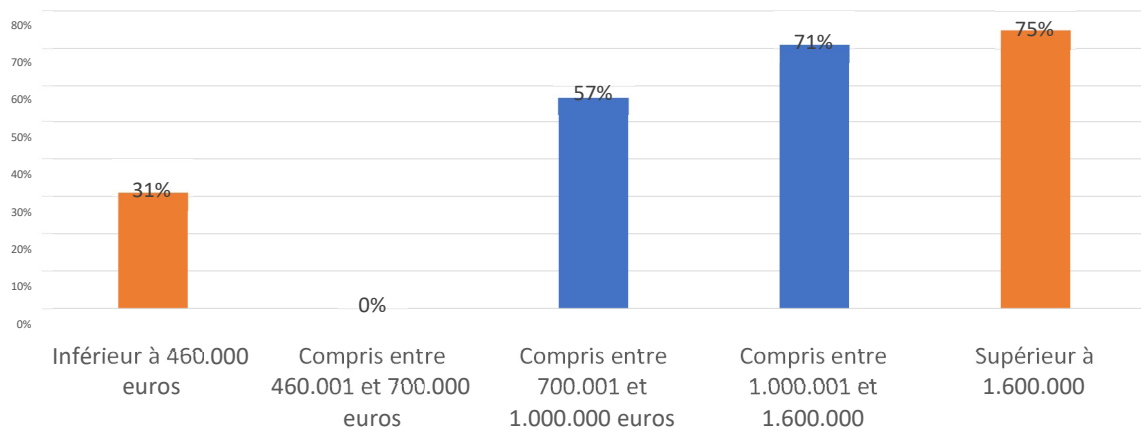
donc on leur montre qu'on n'est pas des ovnis qui travaillons très différemment d'eux. » (la même souligne que l'installation d'un dispositif de visioconférence relève de ce même enjeu d'image : « ***Vous avez la visio depuis longtemps du coup ?*** Oui, depuis je dirais deux ans, deux ans et demi. C'était vraiment le tout début. Au tout début, le CSN avait dit que les dix premiers notaires qui installeraient la visio auraient une petite décote sur les cotisations, alors du coup ça avait été une petite carotte. Et puis en plus il y avait une deuxième carotte qui était le fait d'avoir une rémunération sur les actes conclus en collaboration avec les confrères. [...] Et puis après il y avait toujours l'idée de donner l'image d'une étude digitale, moderne. Il y avait aussi un effet d'image. Je ne parle que de ces trois intérêts-là pour l'instant, parce qu'en fait au tout début il n'y avait que ça. En fait les confrères n'avaient pas la visio donc on ne pouvait pas faire de visio avec eux. Avec les clients c'était parfois difficile d'organiser une visio et un simple entretien téléphonique faisait bien l'affaire. Il n'était pas du tout question de signature à distance et encore moins de comparution à distance »).

<sup>733</sup> Sur le plan national, « en 2018, 67% des sociétés ont un site web » (A.-S. Cousteaux (dir.), *L'économie et la société à l'ère numérique*, INSEE, 2019, p. 106).

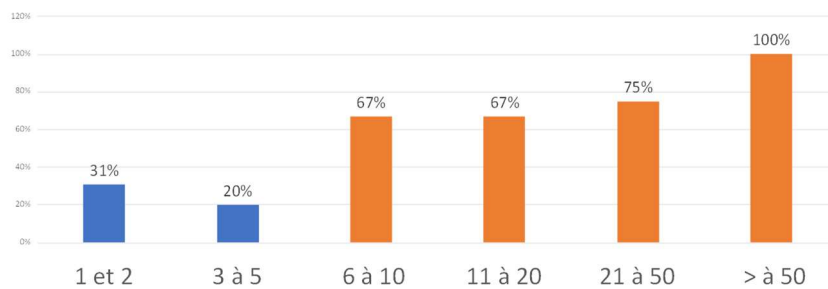
### Site internet propre à l'office – Date de création de l'office



### Site internet propre à l'office – Chiffre d'affaires



### Site internet propre à l'office – Effectifs de l'office



En somme, **la présence sur internet à travers un site dépend de la taille de l'étude – qu'on prenne comme critère de celle-ci le chiffre d'affaires ou les effectifs**. Par ailleurs, et de manière plus inattendue, on constate que la présence sur internet via un site propre n'est semblait-il **pas une priorité des notaires récemment installés**<sup>734</sup>. Outre que le coût de création et de maintenance d'un site internet n'est pas nul, cette absence de généralisation des sites internet peut s'expliquer par les contraintes issues de l'encadrement réglementaire de la pratique, notamment du règlement national dans sa version actualisée<sup>735</sup>. L'article 4.4.2 du **règlement national** prévoit notamment : « Tout office notarial peut disposer d'un site Internet sous réserve d'avoir obtenu l'agrément de la chambre, de publier ce numéro d'agrément sur le site, de respecter la charte graphique et de se conformer aux règles déontologiques. Toute adresse électronique utilisée par un notaire dans le cadre de sa profession doit être conforme au plan de nommage approuvé par le Conseil supérieur du notariat »<sup>736</sup>.

**287.** Le texte encadre également **la présence sur les réseaux sociaux**. L'article 4.4.1 du **règlement national** dispose en effet : « Toute publicité à caractère personnel est interdite au notaire *y compris sur les réseaux sociaux* [nous soulignons]. Seuls les organismes professionnels nationaux, régionaux et départementaux peuvent faire, par tout moyen à leur convenance, une publicité informative générale sur le notariat, les services qu'il peut offrir et les moyens dont il dispose pour répondre aux besoins de la clientèle. Toute autre communication à l'attention du public peut faire l'objet d'un contrôle *a posteriori* par la chambre des notaires en vue de vérifier sa conformité aux règles déontologiques ». Comme un notaire récemment installé le souligne, au regard de ce texte, « des *posts* relayant l'actualité du droit sur les réseaux sociaux sont-ils autorisés ? »<sup>737</sup>. Le **Guide pratique de la communication du CSN**, dans sa version de juin 2019, dissipe le doute : « L'intervention d'un notaire sur un sujet d'actualité ou sur une problématique juridique récurrente est utile pour l'ensemble de la profession. Il s'agit de développer la sensibilité du grand public au "réflexe notarial" en

---

<sup>734</sup> Rapp. J.-B. Bullet, « Les nouveaux codes de la communication notariale », *Deffrénois* 8 avril 2021, n° 15, p. 15. L'auteur, notaire, expose sa stratégie de communication à l'occasion de l'ouverture de son office, créé le 1<sup>er</sup> octobre 2018, et la resitue par rapport aux exigences réglementaires. On constate que, s'il insère un avis dans la presse locale pour annoncer son installation, il ne crée pas de site internet.

<sup>735</sup> Le règlement actuel est issu de délibérations des 17 et 18 avril 2018 de l'assemblée générale du Conseil supérieur du notariat ; il a été approuvé par arrêté de la garde des Sceaux du 22 mai 2018 *portant approbation du règlement national et du règlement intercourts du Conseil supérieur du notariat*.

<sup>736</sup> À propos de ces exigences, v. les observations de M<sup>e</sup> J.-B. Bullet, « Les nouveaux codes de la communication notariale », préc., qui affirme que « beaucoup d'entre nous [notaires] omettent » les règles en cause et conclut : « Au vu du nombre d'infractions – même parmi les plus illustres d'entre nous ! – quant à ces règles d'agrément et de nommage relevées par mes soins à l'occasion d'une promenade de cinq petites minutes sur Google, je doute cependant que ces règles soient toujours d'application par nos instances ». Comp. L. Jariel, « Les nouveaux modes de communication de certains officiers publics ou ministériels », *JCP G*, n° 17, 29 avril 2019, 450 : « Les instances représentatives des OPM [officiers publics ou ministériels], même celle du notariat qui, pourtant, prohibe la publicité personnelle, sont venues accompagner le développement de sites internet dont il faudrait être d'une grande naïveté pour penser qu'ils puissent se limiter au seul niveau d'une information équivalente à celle d'un annuaire professionnel ».

<sup>737</sup> J.-B. Bullet, « Les nouveaux codes de la communication notariale », préc.

communiquant dans les médias généralistes ou spécialisés »<sup>738</sup>. Peut-être parce que la frontière entre publicité, prohibée, et communication valorisant la profession, autorisée, est incertaine<sup>739</sup>, **la présence sur les réseaux sociaux est rare**. En juin 2019, moins de 10 % des offices (5 sur 51) sont présents sur Facebook, un seul, soit 2%, l'est sur Twitter<sup>740</sup>, un seul également sur Viadeo et aucun sur Instagram. LinkedIn est significativement plus mobilisé, par 25,5% des offices, sans qu'existe de corrélation avec le chiffre d'affaires, mais avec les effectifs (8% des offices dont les effectifs sont compris entre 1 et 2 sont présents sur LinkedIn, 19,2% des offices dont les effectifs sont compris entre 3 et 20, 50% des offices dont les effectifs sont compris entre 21 et 50 et 75% des offices dont les effectifs sont supérieurs)<sup>741</sup>. En outre, parmi les offices investissant les réseaux sociaux, la majorité dispose également d'un site propre : 3 des 5 offices qui utilisent Facebook disposent aussi de leur site propre, comme le seul office qui utilise Twitter et 10 des 13 utilisateurs de LinkedIn. Si l'on excepte la présence sur le site des pages jaunes, la présence sur internet se traduit donc essentiellement par un site internet propre, pour les études de grande taille, éventuellement couplé à une présence sur LinkedIn.

Cette présence toute relative sur internet est-elle liée à des **retours d'expérience** peu concluants ? A la question de savoir si le site internet de l'office et l'abonnement aux réseaux sociaux permettent d'attirer de la clientèle, la réponse est très partagée : 23 responsables d'office jugent que non, 22 responsables d'office jugent que oui. Et, de manière assez inattendue, on constate que le fait que l'office dispose de son propre site ne modifie pas fondamentalement les réponses : 17 responsables d'offices disposant d'un site (soit 58,5%) affirment avoir constaté un effet d'attraction de la clientèle en raison de leur présence sur internet, quand 12 (soit 41,5%) soutiennent ne pas avoir constaté un tel effet. Les responsables des 13 offices présents sur LinkedIn estiment eux à 61,5% que la présence sur internet a eu un effet d'attraction de clientèle, 38,5% n'ayant pas constaté un tel effet. Ces données laissent toutefois entendre que **la présence sur internet n'est pas globalement considérée comme un facteur essentiel au développement de l'activité notariale** - à moins que les effets de la

---

<sup>738</sup> Conseil supérieur du Notariat, *Guide pratique de la communication*, juin 2019, <https://fr.calameo.com/read/0036161444ce7b41acf29>, p. 10.

<sup>739</sup> En ce sens, v. P. Mendak, « Notaires, comment communiquer ? », *JCP N* n° 36, 6 septembre 2019, act. 709 : « Publicité et communication : des frontières ambigües ».

<sup>740</sup> Pour une promotion de cet outil, v. P. Mendak, « Notaires, comment communiquer ? », *JCP N* n° 36, 6 septembre 2019, act. 709 : « Quid de Twitter ? Idéal pour la veille, il permet de renforcer son image dynamique, experte et réactive par des tweets permettant de partager l'actualité de l'étude et des news juridiques ».

<sup>741</sup> Ce qui semble conforme aux attentes des instances nationales. Dans le *Guide pratique de la communication*, le passage relatif à ce réseau social est en effet plutôt incitatif : « Beaucoup plus qu'un répertoire de CV en ligne, ce réseau professionnel offre un fort potentiel en matière de communication et d'image ainsi qu'en développement d'affaires. La communication y est plus froide, plus réfléchie et moins en « réaction négative » que sur les réseaux grand public. Notaires et collaborateurs inscrits sur ces réseaux sont les ambassadeurs de la profession. Ils permettent de relayer les messages de l'instance, de cautionner l'expertise de la profession sur les groupes thématiques et d'incarner ses valeurs. Les réseaux professionnels peuvent être utilisés à titre professionnel par le notaire et/ou l'office à condition toutefois que l'objectif poursuivi n'aboutisse pas à une recherche de clientèle » (Conseil supérieur du Notariat, *Guide pratique de la communication*, préc., p. 37).

visibilité sur la toile soient volontairement minimisés, tant elle peut s'apparenter à de la publicité, prohibée par les règles déontologiques de la profession.

**288.** S'agissant de déontologie, la possibilité d'user de **nouveaux outils pour prospecter** a été clarifiée par **la loi de modernisation de la justice du XXI<sup>e</sup> siècle**<sup>742</sup>. La loi pose, dans le III de son article 3, l'autorisation pour les huissiers de justice, les notaires, les commissaires-priseurs judiciaires, les avocats, les avocats au Conseil d'État et à la Cour de cassation, les commissaires aux comptes et les experts-comptables de « recourir à la sollicitation personnalisée, notamment par voie numérique, et proposer des services en ligne », les conditions d'application du texte « notamment les adaptations nécessaires aux règles déontologiques applicables à ces professions dans le respect des principes de dignité, de loyauté, de confraternité et de délicatesse » étant renvoyées à un décret en Conseil d'État, pris, à la veille de l'ouverture de l'enquête « Offices », le 29 mars 2019, et entré en vigueur le 1<sup>er</sup> avril<sup>743</sup>. Interrogés quelques mois après le décret sur leur intention de recourir à **la sollicitation personnalisée**, qui ne peut être adressée qu'à des personnes identifiées, et uniquement par courrier, postal ou électronique, mais en aucun cas *via* un site internet ou les réseaux sociaux<sup>744</sup>, les responsables d'office s'avèrent globalement très circonspects<sup>745</sup>. Seuls 8 des 51 répondants, soit 15,5%, indiquent envisager de recourir à cette méthode de prospection par voie numérique<sup>746</sup>. Il convient de souligner que les études très récentes ne se singularisent

---

<sup>742</sup> Loi n° 2016-1547 du 18 novembre 2016 *de modernisation de la justice du XXI<sup>e</sup> siècle*.

<sup>743</sup> Décret n° 2019-257 du 29 mars 2019 *relatif aux officiers publics ou ministériels* ; pour une présentation, v. « Sollicitation personnalisée par les notaires : précisions réglementaires », *Deffrénois* 11 avril 2019, n° 15, p. 13 ; M. Mekki, « Décret du 29 mars 2019 : ne pas confondre communication et promotion », *JCP N*, 2019, n° 14, act. 354 ; É. Mallet, « Proposition de services en ligne par les notaires : des règles fixées par décret », *JCP N*, 2019, n° 14, act. 356 ; pour un commentaire critique, v. not. L. Jariel, « Les nouveaux modes de communication de certains officiers publics ou ministériels », *JCP G*, 2019, n° 17, 450.

<sup>744</sup> Décret n° 2019-257 du 29 mars 2019 *relatif aux officiers publics ou ministériels*, préc., art. 2 modifiant le décret du 28 décembre 1973 *relatif à la discipline et au statut des officiers publics ou ministériels* et notamment son art. 43 : « La sollicitation personnalisée ne peut être effectuée que sous la forme d'un envoi postal ou d'un courrier électronique adressé à une personne physique ou morale déterminée, destinataire de l'offre de service. Est en particulier exclu tout démarchage physique ou téléphonique, de même que tout message textuel envoyé sur un terminal téléphonique mobile ».

<sup>745</sup> Sur la rupture dans la culture professionnelle que représentent les nouveaux outils de communication, v. not. L. Jariel, « Les nouveaux modes de communication de certains officiers publics ou ministériels », *JCP G*, n° 17, 29 avril 2019, 450 : « Au total, ce décret [du 29 mars 2019], empreint des valeurs contemporaines de flexibilité et de dématérialisation, illustre le processus de modernisation de professions centenaires dont le titre d'officier s'accorde désormais de plus en plus difficilement avec l'ouverture de modes de communication autrefois réservés à ceux qui faisaient commerce. De la passivité de celui qui attend d'être légalement requis, ces professionnels sont invités à passer à une attitude active dans la recherche de leur clientèle en la sollicitant directement et en lui offrant des services en ligne ».

<sup>746</sup> Comp. les résultats d'une enquête menée par l'équipe de *Notaires digital days*, diffusés par communiqué du 12 janvier 2020 (*JCP N*, 2020, n° 6, act. 206) : « 15 % des notaires interrogés déclarent avoir mis en place la sollicitation personnalisée à ce jour », et ils sont « 77 % à répondre avoir envie de le faire ». L'importante différence de résultat peut s'expliquer par le caractère plus tardif de cette enquête et son échelle (sondage auprès de 5000 notaires). Par ailleurs, l'intérêt manifesté pour la sollicitation personnalisée doit être lu à l'aune des autres résultats communiqués, qui laissent entendre que les répondants ne sont pas encore vraiment familiarisés avec le dispositif : « si 90 % des répondants ont compris l'intérêt de la sollicitation personnalisée, 76 % déclarent que les modalités de sa mise en œuvre restent très floues pour eux » ; « 93 % déclarent ne pas avoir bien compris le cadre

absolument pas à cet égard, alors que l'on aurait pu supposer qu'elles voient dans cette démarche un moyen d'accroître leur clientèle : seul 1 des 15 répondants relevant de cette catégorie indique envisager d'utiliser la sollicitation personnalisée par voie numérique. En revanche, un quart des 20 offices réalisant un chiffre d'affaires supérieur à 1 600 001 € le prévoit. Partant, **la démarche semble plus relever d'une logique de consolidation d'une position que de constitution d'une clientèle nouvelle.**

**289.** Quant au développement de **services en ligne pour la clientèle**, l'enthousiasme est également pour le moins mesuré. En juin 2019, aucun office du panel ne mettait à disposition des clients un *chatbot* pour répondre aux questions les plus simples et récurrentes. Interrogés sur leur projet de proposer des services en ligne à leurs clients, 8 responsables d'office sur 51, dont 3 envisageant également la sollicitation personnalisée, répondent positivement. Aucun responsable d'un office réalisant un chiffre d'affaires annuel inférieur à 700 000 € ne le prévoit, contre un quart des responsables d'un des 20 offices réalisant un chiffre d'affaires supérieur à 1 600 001 €. Les cinq répondants qui précisent les services projetés indiquent : « Consultation de l'avancement du dossier » ; « Consultations juridiques / Consultation avec paiement en ligne *via* le site internet » ; « Paiement en ligne, prise de rendez-vous en ligne » ; « Prise de rendez-vous » ; « Questions-réponses ». Sauf donc le projet de mise en place de consultations juridiques en ligne avec paiement en ligne, les ambitions restent modestes.

**290.** **Si la toile est donc investie par les offices, cette présence est relative et surtout très contrastée.** L'hypothèse selon laquelle le numérique participerait à l'émergence d'un **notariat à deux vitesses** ressort renforcée par ces données, bien plus que par celles relatives à l'équipement matériel des études. **Les offices les plus petits, et notamment les plus récents, sont moins présents que les autres** – sans que l'on puisse savoir s'il s'agit d'un choix, le retour sur investissement semblant incertain, ou de l'influence de freins financiers comme réglementaires. Quoi qu'il en soit, la présence sur internet ne semble pas perçue par les créateurs d'étude comme une condition nécessaire à l'essor de leur activité, qui justifierait des sacrifices en termes de temps comme d'argent.

## ***2/ La collaboration numérique, une perspective discutée***

**291.** On prête au numérique des **vertus collaboratives** : les échanges entre acteurs seraient favorisés par les outils nouveaux.

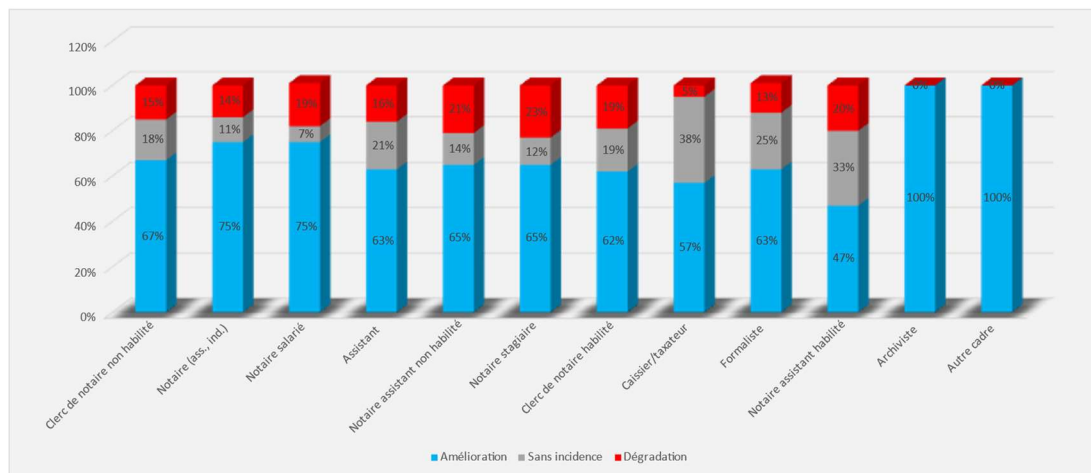
De manière générale, selon l'enquête « Acteurs », on assisterait à une amélioration de la relation client sous l'effet du numérique – selon 67% des répondants<sup>747</sup>. Cette vision positive est commune à toutes les fonctions.

---

d'application du décret, ses conditions, ses limites et ses risques » ; « 48 % d'entre eux ne savent pas comment opérer concrètement la sollicitation personnalisée et 56 % disent ne pas avoir de collaborateurs avec les bonnes connaissances pour procéder au pilotage de ces campagnes de communication » ...

<sup>747</sup> V. *supra* n° 283.

## Effet du numérique sur la qualité de la relation avec le client



Or, de manière plus particulière, interrogés sur le point de savoir si, selon eux, le numérique permet d'accroître la collaboration des clients, 354 individus ont répondu et 69% par l'affirmative – c'est-à-dire une proportion quasi-identique à celle des acteurs jugeant que les relations avec les clients sont améliorées par le numérique. Cette **perception de « l'effet collaboratif » du numérique** est commune à l'ensemble des acteurs, quelle que soit la fonction qu'ils exercent (72% pour les notaires salariés et les assistants, 71% pour les Clercs de notaires non-habilités, 66% pour les notaires libéraux, 55%, soit le taux le plus faible, pour les notaires assistants non-habilités). Les corrélations constatées entre sentiment d'amélioration de la relation client et d'accroissement de la collaboration des clients semblent de nature à conforter l'hypothèse selon laquelle, pour les acteurs, un effet positif du numérique sur la relation client serait sa dimension collaborative.

Mais quels sont les outils numériques qui auraient une telle vertu collaborative ? Probablement s'agit-il avant toute chose du **mail** – outil de collaboration pour le moins basique, même si l'essor du scanner chez les clients en fait un outil incontestablement précieux pour la transmission rapide de pièces aux acteurs des études. Car **les outils plus élaborés sont en effet peu usités, quel que soit le stade de la relation client auquel on se situe.**

**292.** Le premier stade est **la constitution du dossier** c'est-à-dire celui de la collecte des données et des pièces nécessaires à la conclusion de l'acte envisagé. Traditionnellement, la participation du client se concrétisait par le dépôt des pièces à l'office lors d'un rendez-vous, par des communications téléphoniques et par des envois postaux de pièces. Le client ne constituait donc pas lui-même son dossier : au plus participait-il indirectement à sa constitution en fournissant les pièces à sa disposition ou en engageant les démarches nécessaires à leur obtention. De fait, l'essor du mail ne bouleverse pas en soi ce rapport et ne modifie pas la place,



modeste, du client, dans la constitution de son dossier. Or, **des outils numériques permettent désormais au client de jouer un rôle plus actif** dans celle-ci<sup>748</sup>.

L'enquête « Offices » illustre toutefois que **l'usage des plateformes permettant la collaboration active du client à la constitution de son dossier n'est pas la norme**. La pratique est en effet minoritaire, seuls 35% des offices procédant de la sorte<sup>749</sup>, sans qu'il existe de corrélation forte avec un facteur particulier, même si elle est plus répandue dans les offices réalisant un important chiffre d'affaires<sup>750</sup>.

Cette faible mobilisation des outils existants est confortée par l'enquête « Acteurs », à l'occasion de laquelle était demandé aux professionnels des offices ayant indiqué « être en relation avec les clients » s'ils recouraient avec ceux-ci à un espace de travail dématérialisé. Or 51% des répondants indiquent n'y recourir jamais, 23% y recourir rarement ; seuls 19% indiquent y recourir souvent et 7% systématiquement. La fonction exercée par le répondant n'a pas d'incidence significative. Si on exclut les acteurs appartenant aux services généraux et les « autres cadres », les pourcentages d'absence d'utilisation ou d'utilisation rare de l'espace de travail dématérialisé varient entre 72% et 80% : les taux sont donc très homogènes et la mobilisation de l'outil minoritaire. Aux répondants qui avaient indiqué recourir à un espace de travail dématérialisé avec les clients, il a été demandé de préciser le fournisseur de cet espace de travail, étant entendu que plusieurs réponses étaient possibles. 71% des 180 répondants indiquent que ce logiciel est intégré au logiciel métier, 8% qu'il est fourni par un partenaire institutionnel (ADSN ou PNS), 3% qu'il est fourni par le client lui-même<sup>751</sup>, 18% indiquent ne pas savoir quel est le fournisseur, et 8 répondants indiquent que l'espace de partage est fourni par un autre fournisseur – sans que les précisions apportées ne soient exploitables<sup>752</sup>.

**293. À titre prospectif**, les acteurs qui avaient répondu « être en relation avec les clients » devaient indiquer s'ils souhaitaient que ceux-ci collaborent davantage, par voie numérique, à la constitution de leurs dossiers. 70% des acteurs concernés ont répondu positivement. Le résultat obtenu est parfaitement congruent avec les sentiments précédemment exprimés, quant aux vertus du numérique sur la relation client et son incidence d'ores et déjà acquise sur la

---

<sup>748</sup> Pour une justification du recours à ces outils, v. not. C. Borrel et P. Donon (entretien avec), « Le notariat et la transformation numérique », *JCP N*, 2020, n° 9, 1056, les propos de P. Donon : « Dans une culture du *customer centric* (client-centré), le client doit pouvoir maîtriser sa relation avec ses prestataires au moyen d'outils interactifs lui permettant, à tout moment, de déterminer lui-même son propre degré d'implication. Le développement récent des plateformes d'échanges collaboratives illustre parfaitement cette tendance ».

<sup>749</sup> 18 sur 51.

<sup>750</sup> Chiffre d'affaires inférieur à 460 000 € : 19% ; compris entre 460 001 et 700 000 € : 0% (mais un seul office) ; compris entre 701 000 et 1 000 000 € : 14% ; compris entre 1 000 001 et 1 600 000 € : 86% ; supérieur à 1 600 001 € : 40%.

<sup>751</sup> Promoteurs pour 4 répondants, collectivités pour 3, agences immobilières pour 3, bailleurs sociaux pour 2, banques pour 1, compagnie d'assurances pour aucun.

<sup>752</sup> Les réponses « autres » sont en effet les suivantes : « data room chambre » (ce qui semble renvoyer au service proposé par PNS), « dataroom » (sans plus de précision), « Dropbox, weetransfer », « espace client sur Genapi » (qui ne serait donc pas le fournisseur du logiciel métier ?), « fox not », « Logiciel interne », « par un autre prestataire », « site internet, formulaire interne ».

collaboration avec la clientèle. Pour comprendre les raisons de leurs choix, les répondants ont été invités à préciser leur réponse. Les réponses libres à cette question montrent que la collaboration par voie numérique correspond, pour un nombre significatif de répondants, au téléchargement des pièces du dossier et au remplissage de la fiche client par le client lui-même avec, suivant les cas, l'intégration de ces informations au logiciel de rédaction d'actes.

**294.** La seule justification clairement invoquée par ceux qui ont répondu positivement à la question est le « **gain de temps** » procuré par cette nouvelle forme de collaboration du client. Dans une plus faible mesure, deux autres motifs sont évoqués. D'abord, les acteurs soulignent que cette nouvelle attitude permettrait aux clients de mieux comprendre les tâches accomplies au sein des offices ; par conséquent, ils pourraient prendre conscience des difficultés et délais auxquels les notaires et leurs collaborateurs sont parfois confrontés. La participation du client à la constitution de son dossier permettrait ainsi de faire **œuvre de pédagogie auprès des clients** dont la satisfaction ne pourrait alors qu'être augmentée. Ensuite, ce nouveau modèle de travail permettrait aux acteurs du notariat de **se concentrer sur des tâches à plus forte valeur ajoutée** en leur évitant d'accomplir des tâches inutiles ou répétitives<sup>753</sup>.

**295.** Concernant les **arguments avancés par les acteurs hostiles au développement de la collaboration des clients**, celui qui se détache le plus nettement est l'augmentation du « risque d'erreur », de « transmission d'informations erronées ou contradictoires avec celles déjà détenues par l'office » ou encore de perte de contrôle sur les données « si on donne la main aux clients ». Mais d'autres motifs, plus rarement avancés, méritent d'être signalés : augmentation de la charge de travail<sup>754</sup>, perte de temps<sup>755</sup>, notamment parce que les clients demanderaient des explications sur des documents qu'ils ne comprennent pas<sup>756</sup>, inadaptation à la clientèle<sup>757</sup>, du

---

<sup>753</sup> « Moins de temps à passer sur la constitution du dossier, donc le collaborateur peut passer plus de temps sur le fond du dossier et éviter certaines erreurs » (assistant) ; « En déléguant la saisie de certaines informations aux clients il serait possible de les responsabiliser, de faire œuvre de pédagogie (et non, ce n'est pas si simple que ça) et éviterait des tâches sans réelle plus-value pour les collaborateurs (revalorisation du métier) et l'Office en général (gain de temps et économique) » (clerc de notaire non habilité) ; « Permettre au client de saisir lui-même tout ou partie des informations le concernant est un gain de temps pour l'office, la suppression d'une tâche sans valeur ajoutée, et la suppression d'un mécontentement du client en cas d'erreur. Permettre au client de télécharger lui-même ses documents dans son dossier c'est éviter aux collaborateurs des tâches sans valeur ajoutée (numérisation et/ou classement), limiter les risques d'oubli ou de perte de documents. Rendre accessible au client son dossier à distance, c'est lui permettre d'y accéder aux heures où lui-même est disponible et éviter des demandes sans valeur ajoutée aux collaborateurs de l'office pour savoir où on en est ou pour obtenir tel ou tel document. C'est donc gagner en efficacité et en valeur ajoutée du travail effectué, sans perdre en qualité de travail ou de relation avec le client » (notaire associé ou individuel) ; « Permettre aux clients de participer à leur dossier est source de satisfaction et permet aux collaborateurs de se concentrer sur les vrais sujets juridiques du dossier plutôt de remplir des fiches d'état civil ou autre... ».

<sup>754</sup> « Une charge de travail déjà trop importante qui ne ferait qu'augmenter avec les justifications, explications à donner au client » (clerc de notaire habilité). De manière plus générale : « Le numérique augmente la rapidité des moyens d'informations et augmente la charge de travail de manière démesurée » (clerc de notaire non-habilité).

<sup>755</sup> « On passe plus de temps à corriger » (notaire).

<sup>756</sup> « La mise en place des espaces clients me paraît être chronophage (mise en place, explications au client, suivi) » (notaire assistant non-habilité).

<sup>757</sup> « Ils ont du mal à répondre aux questions par téléphone ou par courrier. Alors il me paraît difficile de les astreindre à se connecter sur un serveur pour nous donner les informations souhaitées. De plus, nous restons dans

moins actuelle<sup>758</sup>, et surtout définition même du métier<sup>759</sup>. Ces réserves mettent en évidence que la collaboration du client, par voie numérique, à la constitution de son dossier implique un important cadrage préalable, notamment en termes de sélection des informations et documents à transmettre, mais aussi des contrôles avant l'intégration dans le logiciel métier – de sorte que le gain de temps ne serait probablement que relatif si l'on souhaite garantir la qualité « des données à l'entrée » de l'acte et partant sa fiabilité, valeur essentielle à l'authenticité<sup>760</sup>.

**296.** À la question plus spécifique de **l'utilisation des plateformes collaboratives créées par des start-up pour le traitement des dossiers immobiliers**, posée aux personnes ayant déclaré « travailler au service des actes courants ou dans le domaine de l'immobilier institutionnel ou complexe, la négociation immobilière/gestion locative », soit une population de 286 personnes, 99% des répondants indiquent qu'ils n'y recourent jamais (92%) ou rarement (7%), tandis que 1% des acteurs affirment qu'ils y recourent souvent, sans qu'une population spécifique en semble particulièrement friande. **À l'automne 2018, l'implantation des start-up semblait pour le moins relative**, et inversement proportionnelle à la place qu'elles pouvaient occuper dans la littérature professionnelle.

**297.** Le **suivi du dossier par le client au moyen d'une plateforme** n'est, au demeurant, **pas non plus une pratique majoritaire**. Seuls 22 offices sur 51, soit 43%, mobilisent des outils permettant un tel suivi, fournis par l'entreprise de services du numérique qui met à disposition le logiciel métier dans la quasi-totalité des cas, sans que se dessine de forte corrélation avec la date de création ou la taille de l'étude, que celle-ci soit saisie à travers le chiffre d'affaires ou les effectifs. On constate à nouveau **une rupture entre les pratiques et les attentes**. Interrogés sur leur souhait de voir les outils numériques permettre aux clients de suivre davantage leurs dossiers, les acteurs ayant indiqué « être en relation avec la clientèle », soit 272 personnes, ont, majoritairement, à 68%, indiqué être favorables au suivi du dossier par voie numérique, 32% y étant hostiles, taux très proches de ceux obtenus à la question demandant aux acteurs s'ils souhaitent que les clients collaborent davantage à la constitution de leur dossier. En revanche, en la matière, **les réponses sont plus contrastées selon les fonctions exercées**.

---

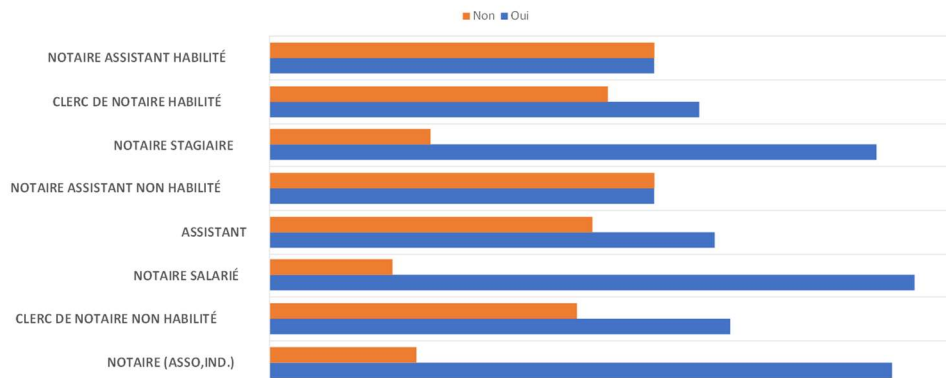
l'obligation de recevoir les originaux des titres de propriété. Et un double système a tendance à les embrouiller » (clerc de notaire non-habilité).

<sup>758</sup> « La clientèle n'est que variablement friande d'internet. Il vaut mieux laisser cette idée pour plus tard à une population moins âgée et plus concernée. Une innovation qui sera intéressante dans 5 voire 10 ans » (notaire assistant non-habilité).

<sup>759</sup> « Constituer le dossier fait partie de notre métier » (clerc de notaire non-habilité) ; « Le fait de laisser au client la main sur autre chose que les renseignements à nous fournir nous fait perdre en attention quant au contrôle des données, d'une part, et *diminue notre utilité* [nous soulignons] d'autre part » (notaire). Rapp. : « Le client n'a pas à payer pour remplir lui-même des cases !!! » (notaire assistant non-habilité) ; « Je préfère faire moi-même que de dépendre des clients » (clerc de notaire non-habilité).

<sup>760</sup> V. *infra* n° 375-382.

## Souhaitez-vous que le numérique permette aux clients de suivre davantage leurs dossiers ?



Les notaires stagiaires, salariés et associés ou individuels sont favorables à un suivi accru du dossier par le client à près ou plus de 80%, tandis que, pour toutes les autres fonctions, les taux oscillent entre 50 et 60%. Plus les acteurs sont directement en contact avec la clientèle en amont de la signature, lors de la constitution du dossier, moins ils semblent donc favorables à un suivi accru de celui-ci par le client<sup>761</sup>.

Concernant les réponses positives, les développements libres révèlent que le suivi numérique à distance permet d'éviter des relances, des appels et des plaintes des clients. Il permet donc d'augmenter la satisfaction du client en accentuant la transparence, tout autant que la fluidité de la relation avec le client.

Concernant les réponses négatives, les notaires nommés n'ont que peu mentionné les raisons de leur choix<sup>762</sup>. Les **justifications** proviennent, pour la presque totalité, des collaborateurs. Ils indiquent que le suivi numérique du dossier pourrait engendrer le mécontentement du client « qui verrait que son dossier n'avance pas », ce qui aurait pour effet d'augmenter le nombre d'appels et d'accroître en définitive la charge de travail du collaborateur. Le suivi numérique de son dossier par le client est, en définitive, perçu comme « un outil de traque », un instrument de « flicage » ou de « harcèlement » à la disposition du client alors que le client « n'a pas nécessairement la compréhension du temps de travail du collaborateur ». Pour ces répondants, plus souvent en charge de cette étape de la production de l'acte que les notaires nommés, cet outil est un **facteur d'augmentation de la pression au travail**.

<sup>761</sup> Sauf lorsque les notaires exercent sans personnel, les contacts avec la clientèle aux fins de réunion des pièces nécessaires à la constitution du dossier ne leur incombent en principe pas.

<sup>762</sup> De fait, leur taux de réponses négatives est seulement de 17,5%.

**298.** Au terme du processus, des **outils numériques de mesure de la satisfaction des clients** sont à la disposition des études. Ils ne sont mis en place que dans un tiers des offices (17 sur 51 responsables d'office ayant répondu à cette question). Les études les plus récentes sont les moins engagées dans une telle politique. Seuls 2 des 15 offices créés depuis 2017 utilisent un tel outil, soit 13%, quand, dans toutes les autres catégories, les taux fluctuent entre 36 et 67% : les jeunes entrepreneurs ne semblent pas faire de l'adoption d'un tel dispositif une priorité, comme ils ne semblent pas en faire une de la création d'un site internet<sup>763</sup>. Les répondants indiquent utiliser des questionnaires de satisfaction (11 répondants, l'un précisant qu'il est fourni par le CSN), le baromètre de satisfaction client du CSN (2) et un outil de Google (2). De manière générale, les **outils de gestion de la relation client** (CRM<sup>764</sup>) sont peu répandus, dans moins de 10% des offices, étant entendu que, sur les 5 responsables d'office indiquant que l'étude est dotée d'un tel outil, l'un précise ensuite qu'il s'agit d'un questionnaire de satisfaction, un autre que l'outil est « non utilisé actuellement », de sorte que l'usage effectif d'un tel service ne semble avéré que dans trois offices, soit un taux de moins de 6%. Le recours à un service de CRM est donc tout à fait marginal – et, dans un cas, mobilise un outil proposé par une *start-up* (« solution NOTIPLUS »). Les responsables d'office envisagent toutefois d'utiliser ces nouveaux outils de gestion de la relation client dans une proportion significative de 47% (22 sur 47 répondants), les taux les plus élevés se trouvant dans les études qui réalisent un chiffre annuel supérieur à 1 600 001 € (67%, alors que dans les autres catégories de chiffre d'affaires le taux ne dépasse jamais 40%) et dans les études aux effectifs compris entre 21 et 50 (83%, alors que dans les autres catégories, le taux ne dépasse jamais 55%).

**299. Investir les outils numériques pour améliorer la relation client, et notamment la collaboration de la clientèle à la constitution du dossier semble donc un projet très largement partagé, mais une réalité encore fragile.** Surtout, les enquêtes menées laissent entendre que **les réserves à l'égard du déploiement de tels outils sont réelles**, notamment chez les collaborateurs – et de nature à entraver, à brève échéance du moins, leur diffusion massive.

## **B/ Les relations avec les entreprises de services du numérique : quelle dépendance ?**

**300.** La révolution numérique du notariat n'a-t-elle pas rendu la profession dépendante des fournisseurs des logiciels<sup>765</sup> désormais indispensables à l'exercice de la profession<sup>766</sup> ? Les

---

<sup>763</sup> V. *supra* n° 286.

<sup>764</sup> Pour « *Customer Relationship Management* ».

<sup>765</sup> Classiquement désignés, et notamment dans les questionnaires « Acteurs » et « Offices », comme sociétés de service et d'ingénierie informatique (SSII ou SS2I) et dorénavant comme entreprises de services du numérique (ESN).

<sup>766</sup> Sur l'écosystème numérique notarial et le « fief numérique » concédé aux SSII, v. *supra* n° 135 s.

Sur la dépendance à l'égard des prestataires de services numériques intervenant dans le cadre des actes notariés entièrement à distance, v. *infra* n° 403.

réponses libres sur les causes d'insatisfaction à l'égard du logiciel métier<sup>767</sup> ont donné lieu à l'expression d'inquiétudes. 6 répondants avaient en effet profité de cet espace d'expression pour formuler des commentaires politiques : dénonciation de la situation de « monopole » ou « quasi-monopole » de l'un des fournisseurs, notariat qualifié de « captif » ou notaires « pris en otage entre GENAPI, REAL et la Chambre des Notaires de Paris »<sup>768</sup>, regret de l'absence d'un logiciel créé par la profession<sup>769</sup> ... Ces observations des acteurs incitent à chercher à **mesurer la dépendance à l'égard des logiciels et, partant, de leurs fournisseurs - ou du moins le sentiment de dépendance.**

**301.** Les données recueillies permettent de mobiliser **trois indices de dépendance**. Le premier est **objectif** : il réside dans les équipements et services fournis par l'entreprise de services du numérique procurant le logiciel métier. On constate que les fournisseurs de logiciel métier sont en mesure de livrer **des études clefs en mains** (1/). Les deux autres sont **subjectifs**. D'une part, les enquêtes ont cherché à savoir si les professionnels se percevaient comme « **captifs** »<sup>770</sup> de l'opérateur leur fournissant le logiciel métier – qui serait **irremplaçable** (2/). D'autre part, les acteurs du notariat en général et les responsables d'office en particulier ont été interrogés sur **la place de la maîtrise d'un logiciel métier dans la mobilité professionnelle** – afin de chercher à savoir si la connaissance d'un outil constituait un facteur de structuration du marché du travail (3/).

### *1/ De la fourniture du logiciel métier à celle d'études clefs en mains ?*

**302.** Pour mesurer la dépendance des études aux entreprises de services du numérique (ESN), l'enquête « Offices » a cherché à cerner si les études recouraient à des **fournisseurs multiples et divers** ou si, au contraire, le fournisseur du logiciel métier était en réalité **l'interlocuteur unique** de l'étude pour tout ce qui relevait de l'informatique et du numérique<sup>771</sup>.

---

Sur le fait qu'il n'est en pratique plus possible de produire des actes sans recours à un logiciel métier, v., à titre purement illustratif, car le contentieux concernait l'exécution provisoire d'un jugement condamnant le vendeur d'un immeuble, par ailleurs récemment nommé notaire, à des dommages-intérêts pour dol, Lyon, réf., 14 janvier 2019, n° 18/00233 : pour s'opposer à l'exécution provisoire, celui-ci soutient « qu'il ne dispose, à ce jour, d'aucun revenu, étant dans l'attente de l'installation du logiciel notarial Genapi afin de régulariser ses premiers actes, lesquels ne pourront occasionner des revenus qu'à partir de février 2019 ».

<sup>767</sup> V. *supra* n° 246-249 pour les résultats globaux.

<sup>768</sup> *In extenso* : « Le CLOUD est une catastrophe nous sommes pris en otage entre GENAPI, REAL et LA CHAMBRE DES NOTAIRES DE PARIS et tout le monde s'en fiche éperdument ; nous passons notre temps à espérer que ça fonctionne le lendemain, nous enregistrons chaque document sur le bureau car on ne sait jamais si demain pour la signature cela ne fonctionne pas (quel temps et quelle énergie perdue!!!!). Comme nous perdons notre temps en journée, nous devons travailler le soir et le we non pas parce que le volume augmente mais pour rattraper le temps perdu. J'ai renvoyé des clients chez eux en plein rendez-vous car je ne pouvais pas leur rédiger leur PACS qu'ils auraient aimé faire immédiatement, rien ne fonctionnait. Bref c'est contre-productif, on s'épuise moralement, on ne demande qu'une chose c'est travailler ...C'est une honte pour le prix payé et en plus on m'a fait comprendre que leurs avocats ne s'inquiétaient pas car leur taux de fonctionnement était bon ! » (notaire).

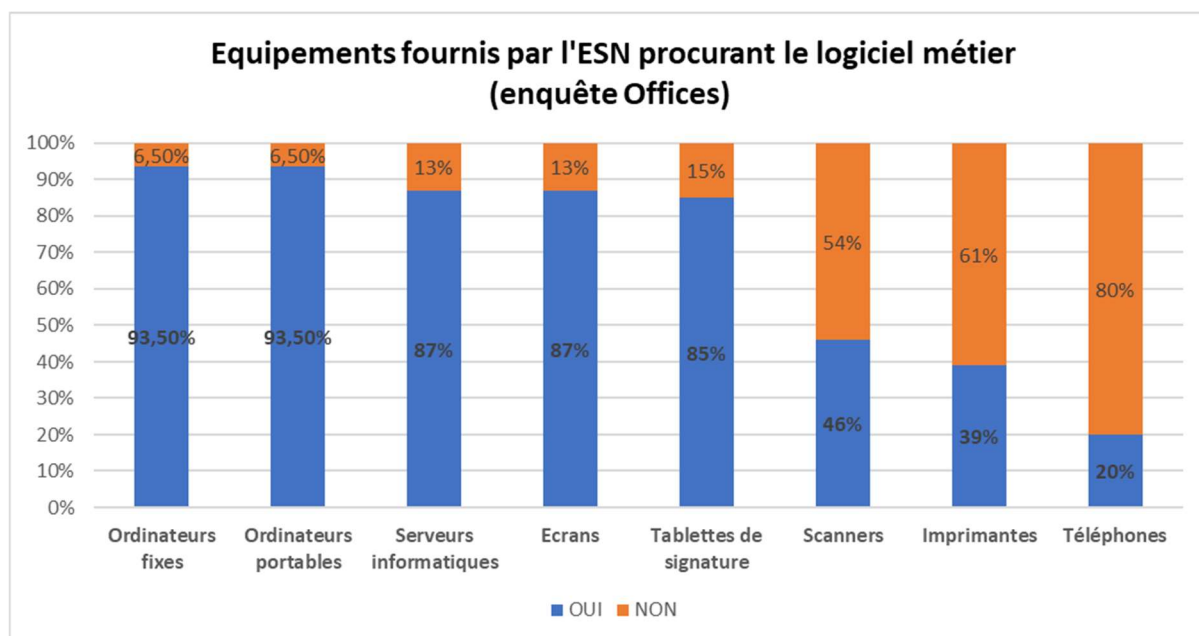
<sup>769</sup> *In extenso* : « Pourquoi la Profession n'en a-t-elle pas conservé la propriété ? » (notaire assistant non-habilité).

<sup>770</sup> Pour reprendre les termes de l'une des réponses libres citées *supra* n° 300.

<sup>771</sup> Eu égard à la structure du marché du logiciel métier dans les Hauts-de-Seine, très largement dominé par un opérateur (v. *supra* n° 245), il ne sera pas distingué selon les fournisseurs.

**303.** S’agissant de **l’équipement informatique**, une très grande majorité d’offices (87%) voit tout ou partie de son matériel **fourni par l’entreprise de services du numérique qui fournit le logiciel métier**. Seuls 13% des offices dissocient radicalement fourniture du logiciel de rédaction d’actes, d’une part, et du matériel informatique, d’autre part. *De facto*, ces offices sont principalement de grandes études au regard du critère du chiffre d’affaires : 5 des 7 études qui ne s’équipent pas auprès du fournisseur du logiciel métier réalisent un chiffre d’affaires supérieur à 1 600 001 euros. Il s’agit de la seule catégorie dans laquelle cette tendance est significative (puisque près de 24% de cette catégorie d’offices dissocient fourniture du logiciel de rédaction d’actes et de l’équipement informatique).

46 des 47 responsables d’offices qui ont indiqué que tout ou partie de l’équipement informatique était fourni par l’entreprise de services du numérique qui procure le logiciel métier ont précisé les équipements en cause.



Quand l’ESN fournit également du matériel, elle fournit très souvent sinon toujours, les **ordinateurs** qu’ils soient fixes ou portables, les **serveurs informatiques**, les **écrans** et les **tablettes de signature**. En revanche, même au sein des études qui sont en tout ou en partie équipées par l’ESN, celle-ci ne procure les scanners, les imprimantes et les téléphones que dans une minorité d’offices. Près d’un quart des offices est entièrement ou quasi-entièrement équipé par le fournisseur du logiciel métier – qui apparaît donc comme le pourvoyeur d’un office « **clefs en mains** » ... **Probablement par facilité et pour ne pas multiplier les interlocuteurs, sans doute aussi en raison de prix dégressifs en cas d’adhésion à une offre globale, nombre d’études se placent donc en situation de dépendance objective au sens de matérielle à l’égard du fournisseur du logiciel métier**. Surtout, on constate que ce sont les équipements les plus importants pour l’exercice de la profession, que l’on pourrait qualifier de stratégiques,

qui sont fournis par l'ESN qui fournit également le logiciel métier : les ordinateurs, les tablettes de signature et les serveurs, au tout premier chef.

Ceci étant, cette dépendance est, dans une certaine mesure, amoindrie par la **nature des contrats qui lient les ESN et les études**. Quels que soient les équipements fournis par les ESN, ils le sont tous majoritairement dans le cadre de contrats de vente, certainement préférés en raison de leur moindre coût, mais dont, par ailleurs, le caractère instantané préserve plus l'indépendance des clients que les baux, toujours très minoritaires, ou les crédits-baux, qui ne représentent jamais plus de la moitié des ventes, sauf à propos des serveurs<sup>772</sup>.

**304.** De manière assez inattendue, la situation s'avère beaucoup plus contrastée s'agissant de la fourniture d'autres **logiciels** par les ESN qui procurent le logiciel de rédaction d'actes. 5 logiciels sont majoritairement fournis par le pourvoyeur du logiciel de rédaction d'actes : le logiciel de comptabilité dans plus de 83%, le logiciel permettant l'échange de données dans près de 72%, l'outil permettant l'envoi de lettres recommandées électroniques dans 66%, le logiciel de paye dans plus de 60%, le service de messagerie ou d'agenda en ligne dans 53%. En revanche, **plusieurs outils sont majoritairement fournis par d'autres opérateurs** : l'accès aux bases de données d'un éditeur juridique n'est en principe pas un service procuré par l'ESN qui fournit le logiciel de rédaction d'actes (il ne l'est que dans moins de 6% des cas) ; il en va de même des logiciels d'aide à la gestion des ressources humaines (15%), des logiciels permettant la prise de rendez-vous en ligne (13%) ou des outils de standard (11%), ou encore des outils de pilotage de l'étude (moins de 23%). Aucun logiciel relatif à la négociation immobilière n'est fourni par le fournisseur du logiciel de rédaction d'actes. Les résultats doivent être analysés en prenant en compte le fait que certaines études ne recourent probablement tout simplement pas à de tels outils, de sorte que le fait qu'ils ne soient pas fournis par l'ESN en charge du logiciel métier ne signifierait pas la préservation d'une concurrence entre fournisseurs.

**305.** *In fine*, on constate donc **une forte concentration de la fourniture d'équipements par les entreprises qui procurent le logiciel métier**. Si on peut y voir une simplification de l'installation des jeunes notaires, qui peuvent, à travers un seul interlocuteur, voir mis à leur disposition un office « clefs en mains », cette dépendance objective à l'égard d'un seul fournisseur incite probablement à ne pas en changer.

## ***2/ Des fournisseurs irremplaçables ?***

**306.** La perception de la dépendance à l'égard des entreprises de services du numérique fournissant le logiciel de rédaction d'actes a aussi été saisie à travers **le prisme de la perception du changement de fournisseur**.

---

<sup>772</sup> 40 études voient en effet leur serveur fourni par l'ESN qui fournit le logiciel métier, 1 seule dans le cadre d'un bail (2,5%), 14 dans le cadre d'un crédit-bail (35%) et 25 dans le cadre d'une vente (62,5%).



**307.** Aux responsables d'un office créé avant 2017<sup>773</sup> qui recourt à son fournisseur actuel depuis 2004, c'est-à-dire peu de temps avant que l'offre soit significativement restreinte par les conditions posées par les instances pour agréer certains progiciels<sup>774</sup>, a été posée la question de savoir s'ils avaient connu un ou plusieurs changements de fournisseurs du logiciel métier. D'une part, aucun répondant n'a indiqué avoir connu plus d'un changement de fournisseur : il n'existe **pas de « nomadisme »** en la matière. D'autre part, dans le panel, restreint par les filtres posés à 20 offices, 15 indiquent n'avoir pas connu de changement et 5 en avoir connu un<sup>775</sup> – tous étant des offices à exercice collectif, et relativement anciens puisque, parmi les 14 études créées entre 2006 et 2016 concernées par la question, aucune n'a connu de changement de fournisseur. Le nombre d'offices concernés par la question étant assez restreint<sup>776</sup>, les corrélations constatées ne doivent pas voir leur portée exagérée mais on constate que les 5 études qui ont connu un changement de fournisseur de logiciel métier réalisent un chiffre d'affaires supérieur à 1 000 001 € et même que 4 des 5 réalisent un chiffre supérieur à 1 600 001 € ; au sein de cette dernière catégorie restreinte à 8 unités en raison des filtres, la moitié a donc connu un changement de fournisseur de logiciel de rédaction d'actes. On serait tenté de corrélérer ce constat aux effectifs de l'office : la multiplication des acteurs, et notamment des notaires, augmenterait la possibilité d'expériences différentes et d'opinions divergentes sur le progiciel le plus adapté, ce qui favoriserait le changement. Il semble toutefois que la corrélation soit plutôt à faire avec la surface financière de l'étude<sup>777</sup>. En ce sens, on notera que les offices concernés, qui réalisent tous un chiffre d'affaires important, ne sont pas nécessairement des études aux effectifs particulièrement élevés (l'office dont le chiffre d'affaires se situe entre 1 000 001 € et 1 600 000 € ne regroupe que 8 personnes, les autres des effectifs de 8, 16, 27 et 34) ; réciproquement, aucun office créé avant 2017 dont les effectifs globaux sont supérieurs à 50 personnes n'a connu de changement de progiciel depuis 2004.

**308. Si la surface financière de l'étude semble favoriser le changement, elle ne le rend pas nécessairement indolore.** Pour 4 responsables d'office concernés sur 5, tous à la tête d'études réalisant un chiffre d'affaires supérieur à 1 600 001 €, le changement, pourtant opéré vers le logiciel très majoritaire dans le secteur, a été perçu comme très perturbant (perturbation évaluée à 4 sur une échelle de 5 par 2 responsables d'office, à 5 par 2 autres) ; un seul responsable d'office n'a pas considéré le changement comme particulièrement perturbant (évaluation 2 sur une échelle de 5), alors qu'il adoptait le logiciel Fichorga en 2007. Les **causes des perturbations** sont ainsi explicitées : « Changement de logiciel de comptabilité. Certains libellés de compte plus lisibles. Changement de méthode de travail pour les collaborateurs » ;

---

<sup>773</sup> C'est-à-dire jusqu'en 2016.

<sup>774</sup> V. *supra* n° 143-146.

<sup>775</sup> Les changements opérés ont eu lieu tout au long de la période de référence (en 2005, 2007, 2014, 2016 et 2017), sans donc que l'on puisse identifier de date charnière.

<sup>776</sup> N=20.

<sup>777</sup> V. *infra* n° 311 sur la réticence au changement en raison du coût de celui-ci.

« Logiciel comptable pas au point voire pas fiable ... » ; « Recrutement. Efficacité » ; « Mise à niveau des connaissances et des réflexes des collaborateurs, pertes de données lors de la migration d'un système à l'autre, interruption de la production pendant les périodes de formations et de migrations des bases de données ». Ces quatre commentaires libres conduisent à relever : que les perturbations ne sont pas nécessairement liées au logiciel de rédaction d'actes lui-même mais notamment à un logiciel associé, le logiciel de comptabilité ; que, de manière inattendue, l'un des responsables d'office semble considérer que le recrutement de collaborateurs a été rendu plus difficile en raison du changement de fournisseur, lors même que l'étude a migré vers le progiciel ultra-majoritaire dans le secteur géographique investigué ; que, comme en revanche on pouvait s'y attendre, le changement de logiciel métier, en ce qu'il modifie les pratiques des collaborateurs, perturbe l'activité de l'étude.

**309.** Les résultats ne concordent du reste pas parfaitement avec ceux de l'enquête « Acteurs ». Dans le cadre de celle-ci, les 138 acteurs ayant déclaré avoir connu un changement de logiciel métier au cours de leur carrière ont été invités à répondre à la question : « Sur l'échelle ci-dessous, indiquez le degré des perturbations induites par le changement de logiciel métier (1 : très faible ; 5 : très important) ». Le **ressenti** est moins tranché que celui des responsables d'office : 15% jugent le degré de perturbation très faible contre 13% très important, 21 % faible contre 20% important et 30% le jugent moyen<sup>778</sup>. Chaque catégorie de réponses s'équilibre donc – de sorte qu'il n'est pas possible d'en tirer d'enseignement significatif en soi. Invités à faire part de leurs observations complémentaires, 43 répondants se sont pliés à l'exercice – tous parmi ceux qui ont jugé le changement assez à très important<sup>779</sup>. Deux sources principales de perturbations sont signalées : d'une part, la perte de données à l'occasion du passage d'un logiciel métier à un autre ou la difficulté à les récupérer ; d'autre part, le temps nécessaire à l'adaptation au nouveau progiciel – et notamment à une nouvelle interface<sup>780</sup>. Ces perturbations sont de fait redoutées par les responsables des offices qui n'ont pas connu de changement de logiciel métier, ou pas récemment.

**310.** Les responsables des offices créés avant 2017, qui ont connu un changement de logiciel avant 2004 compris ou qui n'ont jamais changé de fournisseur de logiciel métier ont en effet également été interrogés<sup>781</sup>. Il leur a d'abord été demandé si changer de fournisseur représentait un risque. La réponse positive est très majoritaire (80% de oui, 20% de non). Aux 12 responsables d'office qui jugeaient le **changement risqué**, il a été demandé de préciser le degré de risque sur une échelle de 1 à 5. Le risque a toujours été jugé significatif : plus de 58 % des répondants l'évaluent à 4, un tiers à 5 et seulement un individu à 3. Invités à préciser la nature des risques redoutés, les 9 répondants ont très majoritairement mentionné **la menace pesant**

---

<sup>778</sup> 3 sur l'échelle de 5.

<sup>779</sup> Degré de perturbation évalué entre 3 et 5.

<sup>780</sup> Exemples : « Utilisation totalement différente d'un logiciel à l'autre (j'ai du TOUT REAPPRENDRE au bout de 5 ans de métier et c'était très long) » ; « perte de repères, adaptation à une nouvelle interface ».

<sup>781</sup> N=15.

**sur l'intégrité des données de l'étude**<sup>782</sup>. La perte de temps (et donc d'argent, même si le « coût financier » n'est, en lui-même, évoqué que par un seul répondant) est évoquée par 4 responsables d'office (et parfois de manière extrêmement précise : « Perte de temps liée aux démarches de choix du nouveau prestataire, de paramétrage de la nouvelle installation, de mise en place de la nouvelle installation, et de formation des collaborateurs aux nouveaux logiciels »). En termes de management, on soulignera qu'un des répondants ne raisonne pas en termes de perte de temps mais de stress des collaborateurs<sup>783</sup>. Le même souligne la difficulté qu'il pourrait rencontrer en termes de recrutement s'il était amené à changer de logiciel métier<sup>784</sup>, étant entendu que l'office en cause recourt effectivement aux services du fournisseur ultra-majoritaire.

**311.** Eu égard à la perception des risques liés à un changement de prestataire, on ne saurait s'étonner que, à la question de savoir si un changement de fournisseur était envisagé, la réponse soit très majoritairement négative.

Parmi les 54 répondants, seuls 4, soit 7%, indiquent **envisager un tel changement**. Tous n'utilisent pas actuellement le même logiciel métier : 2 recourent au logiciel qui domine le marché des Hauts-de-Seine, les deux autres recourent chacun à l'un des deux logiciels minoritaires. De fait, une des réponses n'est pas exploitable dans la mesure où le répondant indique comme explication « satisfait ». Un autre justifie sa volonté de changer de fournisseur par les « problèmes de hotline », déjà identifiés dans le cadre du questionnaire « Acteurs »<sup>785</sup>. Le troisième évoque l'absence de développement du logiciel métier et son caractère non-opérationnel. La quatrième réponse est la plus éclairante dans le cadre de notre recherche : « des collaborateurs refusent de venir » si l'office n'adopte pas le progiciel majoritaire.

Au demeurant, cette donnée se retrouve dans les réponses apportées aux questions posées aux 50 responsables d'office qui ont déclaré ne pas envisager de changement, même si elle n'est pas en première ligne. Plusieurs **justifications** étaient proposées aux répondants pour expliquer leur absence de volonté de changement. La satisfaction globale pour le logiciel actuel est la justification à laquelle adhèrent le plus de répondants – à hauteur de 72%<sup>786</sup>. Le résultat peut toutefois être lu autrement : 28% des responsables d'office n'envisagent pas de changer de logiciel métier, lors même qu'ils ne sont pas globalement satisfaits de l'outil actuel (mais le

---

<sup>782</sup> 7 répondants en ce sens qui évoquent le risque de « perte de données » ou de « documents » ou « la reprise des informations » ou « des fichiers » ou la « perte d'informations liée à l'absence de reprise de tout le contenu et de tout l'historique interne de chaque dossier ».

<sup>783</sup> « Stress des collaborateurs qui ne seraient pas convaincus du bien-fondé du choix du nouveau prestataire en remplacement de l'existant » ; « Stress des collaborateurs dans la gestion de leur charge de travail dans la période de préparation, de bascule, et de formation aux nouveaux logiciels ».

<sup>784</sup> « Difficulté de faire travailler de nouveaux collaborateurs qui ne voudraient avoir à utiliser que les logiciels de la SSII actuelle ».

<sup>785</sup> V. *supra* n° 247, 249.

<sup>786</sup> Ce qui concorde avec le taux de satisfaction globale mesuré dans le cadre de l'enquête « Acteurs » : près de 74% de répondants très ou plutôt satisfaits (v. *supra* n° 246).

serait-il d'un autre ?). En deuxième position arrive le risque de désorganisation du travail au sein de l'office : cette explication est adoptée par 62% des répondants. En troisième position, l'explication par le coût du changement, en dehors donc de son coût directement organisationnel, suscite l'adhésion de 40% des répondants. Ce n'est qu'en quatrième position que vient l'impact sur le recrutement des collaborateurs, explication à laquelle adhèrent 22% des répondants, qui utilisent tous déjà le progiciel majoritaire. Invités à proposer d'autres explications, seuls trois répondants ont saisi cette opportunité. L'un indique que les problèmes rencontrés ont été réglés. Un autre évoque les inquiétudes sur la compatibilité [du logiciel actuel ?] avec le nouveau. Enfin, un troisième se contente d'indiquer « monopole » : on comprend que, aux yeux de cet utilisateur du progiciel majoritaire, il n'existe en réalité plus vraiment de choix possible<sup>787</sup>.

**312. Qu'ils soient parfaitement satisfaits du logiciel métier utilisé ou plus circonspects à son égard, les professionnels s'avèrent réticents à en changer.** Outre la satisfaction à l'égard de celui-ci, donnée évidemment centrale, d'autres facteurs interviennent, parmi lesquels l'incidence d'un changement en termes de recrutement – ce qui invite à approfondir les liens entre logiciel métier et structuration du marché du travail.

### ***3/ Des outils structurant le marché du travail ?***

**313.** Afin de tenter de cerner l'influence du logiciel métier sur le marché du travail, **les potentiels candidats** à un changement d'office ont été interrogés dans le cadre de l'enquête « Acteurs », tout comme **les potentiels employeurs** dans le cadre de l'enquête « Offices ».

**314.** Aux premiers a été posée la question : « Sur l'échelle ci-dessous, indiquez **le degré d'influence du logiciel métier sur le choix de candidater dans un office** (1 : très faible ; 5 : très important) ». Les répondants s'avèrent globalement réticents à candidater dans un office qui n'utiliserait pas le logiciel métier qu'ils maîtrisent. Si l'on s'attache en effet aux réponses jugeant le degré d'influence du logiciel métier important ou très important (réponses 4 et 5), on constate qu'elles correspondent à 55% des 311 répondants. Les résultats se caractérisent par ailleurs par leur très forte homogénéité chez les individus les plus susceptibles d'être mobiles sur le plan professionnel – à savoir les répondants âgés de 21 à 50 ans : dans cette très large tranche d'âge, les réponses 4 et 5 représentent en moyenne 58% des répondants (144/248), sans différence ou presque entre classes d'âge<sup>788</sup>. L'homogénéité se constate également au regard des fonctions occupées : pour les assistants, les caissiers/taxateurs, les Clercs, les formalistes, les notaires assistants non-habilités, les notaires salariés et les notaires stagiaires, le cumul des critères 4 et 5 oscille entre 56 et 61%. Si l'on s'attache cette fois à ceux qui jugent que le logiciel

---

<sup>787</sup> Dans le même sens, v. une réponse libre de l'enquête « Acteurs » à propos des motifs de satisfaction ou d'insatisfaction à l'égard du logiciel métier : « Logiciel par défaut ; la hotline est une catastrophe ; mais plus simple de continuer avec le logiciel qui détient le monopole que de découvrir un nouveau logiciel » (clerc de notaire non-habilité).

<sup>788</sup> 21 à 30 ans, 56,5% ; 31 à 40 ans, 59,5% ; 41 à 50 ans, 58%.

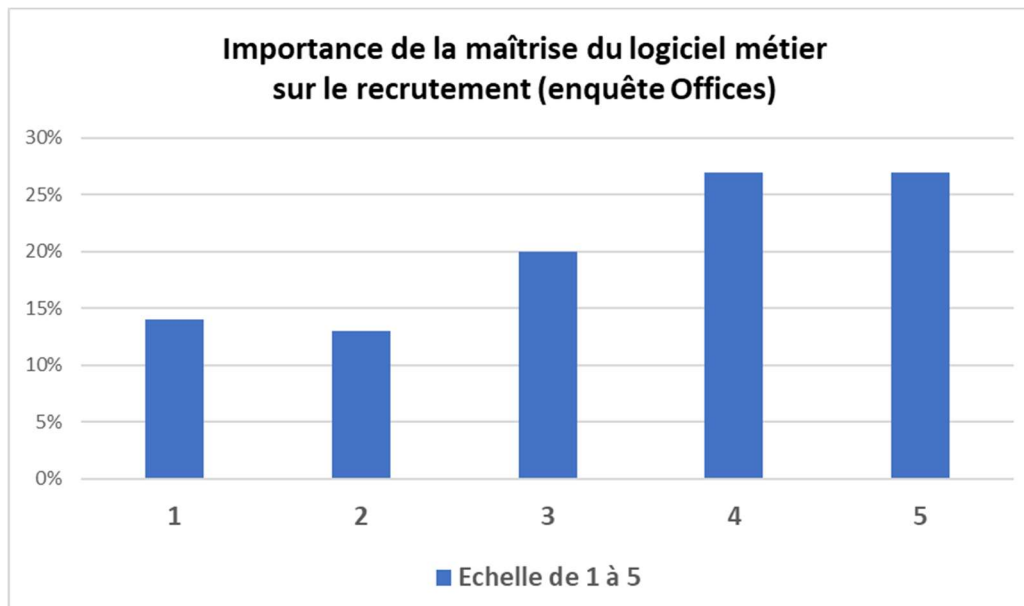
métier n'a qu'une très faible influence sur le choix de candidater (réponse 1), les résultats sont plus variés : pour les répondants âgés de 21 à 30 ans, le taux est de 15 % ; pour les répondants âgés de 31 à 40 ans, il est de 13,5 % ; pour les répondants âgés de 41 à 50 ans, il baisse encore, pour se fixer aux alentours de 10 % ; en revanche, pour les répondants âgés de 51 à 60 ans, il s'élève à plus de 29 %. Dans les trois premières tranches d'âge, les plus concernées par la mobilité professionnelle, **la dépendance au progiciel semble croître avec l'âge** : le taux de répondants pour qui le logiciel métier n'influence pas le choix de candidater dans un office baisse régulièrement. On peut avancer deux hypothèses : ou bien ces répondants ne souhaitent pas modifier leurs habitudes de travail ou bien ils ne se sentent pas aptes à s'adapter à un nouvel outil. Par contraste, près de 30% des répondants âgés de 51 à 60 ans estiment que ce n'est pas un enjeu – ce qui invite à proposer plusieurs explications, non exclusives les unes des autres : ou bien ils ont connu (et, peut-on supposer, surmonté) des changements de logiciels au cours de leur carrière (ce qui correspond effectivement à l'expérience de 10 répondants sur 17) ; ou bien ils sont moins dépendants des logiciels pour avoir commencé leur carrière avant leur généralisation ; ou encore ils ne se projettent pas, faute d'avoir l'intention de changer d'office à ce stade de leur carrière. En tout état de cause, on constate **une influence significative, sinon forte, du logiciel métier sur la structuration du marché de l'emploi au sens où la maîtrise du progiciel oriente ou orienterait le choix de postuler**. L'idée semble ancrée chez les acteurs les plus susceptibles de mobilité professionnelle que le changement sera difficile – quand bien même cela ne correspond pas véritablement au ressenti de ceux qui ont connu cette expérience<sup>789</sup> - ou qu'il constitue un investissement excessif dans un contexte de quasi plein emploi.

**315.** Des questions équivalentes ont été posées aux chefs d'entreprise dans le cadre de l'enquête « Offices ». **La maîtrise du logiciel métier utilisé par l'office est considérée comme un critère de recrutement**. Invités à évaluer l'importance de ce critère sur une échelle allant de 1 à 5, trois quarts des chefs d'entreprise la jugent importante voire essentielle<sup>790</sup>.

---

<sup>789</sup> V. *supra* n° 306 et s.

<sup>790</sup> Pour une illustration de l'importance de ce critère dans le contentieux du travail, v. not. Versailles, ch. 05, 24 février 2011, n° 09/02481 : à l'occasion des débats relatifs au licenciement pour faute d'une technicienne, l'office employeur souligne que la salariée « a surtout été engagée sur la base des renseignements qu'elle avait fournis laissant apparaître qu'elle maîtrisait le logiciel Genapi que l'Étude avait décidé d'utiliser à compter du mois de septembre 2006. Or, elle relève que M<sup>me</sup> Sandrine F., malgré une formation complémentaire, n'a pas été capable de saisir sans erreurs les informations nécessaires à l'établissement des actes notariés ».



Dans les offices que l'on pourrait considérer comme « digitalement natifs », c'est-à-dire qui ont été créés alors que le tournant numérique de la profession était déjà plus qu'entamé, en 2006, les taux sont plus importants encore : les critères 4 et 5 correspondent à plus de 63% des réponses, et surtout les critères 1 et 2 réunis ne correspondent qu'à moins de 17% d'entre elles. Les résultats peuvent sembler en contradiction avec le fait que 88% des responsables d'office affirment n'avoir jamais écarté une candidature en raison de l'absence de maîtrise du logiciel métier utilisé dans l'étude. Est-ce à dire que le critère est perçu comme plus important qu'il ne l'est dans la pratique ? La conclusion serait un peu rapide, pour le moins. Il ne faut en effet pas oublier le très fort déséquilibre entre les fournisseurs qui caractérise les Hauts-de-Seine<sup>791</sup>. **La situation de quasi-monopole de l'une des ESN conduit en effet à instaurer *de facto* une forme de fluidité du marché de l'emploi**, du moins au sein des Hauts-de-Seine – et probablement de la région parisienne en général. En somme, la maîtrise du logiciel métier peut être jugée essentielle mais en pratique toujours acquise par les *insiders* entendus à la fois comme les candidats déjà en emploi et déjà en emploi dans le secteur géographique considéré. Du reste, l'importance de la maîtrise du logiciel métier comme critère de recrutement peut sembler renforcée par le fait que, parmi les six chefs d'entreprise ayant déclaré avoir écarté une candidature pour cause d'absence de maîtrise du logiciel métier, deux ont rejeté celles de notaires stagiaires qui peuvent pourtant sembler légitimes à ne pas encore maîtriser un tel outil. Mais cette prédominance d'un logiciel sur le marché de l'emploi peut conduire, dans un contexte de forte tension dudit marché<sup>792</sup>, à des effets inattendus, quoique très minoritaires : l'obligation ressentie par le responsable d'un office de changer de logiciel métier pour pouvoir recruter<sup>793</sup>, comme un autre avait pu indiquer exclure tout changement de peur de ne pas pouvoir

<sup>791</sup> V. *supra* n° 245.

<sup>792</sup> Sur cette situation, v. *supra* n° 164.

<sup>793</sup> « Des collaborateurs refusent de venir si pas Genapi ».

« faire travailler de nouveaux collaborateurs qui ne voudraient avoir à utiliser que les logiciels » du fournisseur actuel. En somme, **les effets seraient bilatéraux : influence de l'équipement sur le marché de l'emploi ; influence du marché de l'emploi sur l'équipement.**

**316.** *In fine*, on constate que, à l'échelle des Hauts-de-Seine, et probablement au-delà, **l'essor du numérique correspond à une mutation profonde de l'activité notariale, qu'il la permette, l'accompagne ou la cause.**

Même au sein de ce territoire peu étendu et dense, et quand bien même des constantes se révèlent, notamment en termes de ressources matérielles comme immatérielles, **cette mutation n'est toutefois pas uniforme.** Notamment, **les grandes structures** semblent davantage investir internet ou permettre le développement du télétravail à domicile que **les études plus petites et notamment les plus récentes**, ce qui semble conforter le diagnostic selon lequel **l'engagement dans l'ensemble des potentialités du numérique exige des investissements qui ne sont pas accessibles à tous** mais aussi relativiser le sentiment répandu selon lequel les jeunes professionnels seraient plus enclins à se développer à travers les outils numériques.

**Les vertus et limites du numérique ne font du reste pas consensus**, parfois en raison de l'inadéquation des outils aux attentes de certains agents, mais aussi du fait de conditions d'exercice distinctes et même de conceptions différentes du métier – que révèlent notamment les appréciations très contrastées de la perspective d'une collaboration numérique accrue du client.

Au-delà de ces différences de pratiques et d'appréciations des évolutions technologiques, **une constante** se révèle toutefois : **la dépendance, objective ou ressentie, à l'égard des outils et de leurs fournisseurs**, qui n'est certes pas propre à cette profession, ni d'ailleurs à la vie professionnelle<sup>794</sup>, mais peut être jugée particulièrement inquiétante en l'espèce, au regard du statut du notaire, ce dont les instances professionnelles sont, au demeurant, parfaitement conscientes, qui promeuvent auprès de leurs partenaires un développement éthique du numérique notarial<sup>795</sup>.

---

<sup>794</sup> La dépendance à l'égard des GAFAM est certainement l'une des choses les plus répandues au monde ...

<sup>795</sup> V. Conseil supérieur du Notariat, « Charte pour un développement éthique du numérique notarial », 4 juillet 2018, <https://fr.calameo.com/read/0051251987370d2270785?page=1>, sur laquelle v. not. M. Mekki, « Une Charte pour un développement éthique du numérique notarial : pour un notariat numérique collaboratif », *JCP N* n° 49, 7 décembre 2018, act. 927, et *supra* n° 159-162.

## ***Section 2 : La mutation de l'acte notarié***

**317.** L'acte notarié est associé, dans l'imaginaire collectif, au parchemin, à la plume d'oie et aux archives poussiéreuses. Une telle représentation ne rend pas justice à la remarquable mutation que le notariat et les actes notariés ont connue sous l'influence des (r)évolutions techniques qui se sont succédé depuis la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, à un rythme de plus en plus soutenu. L'écriture à la main, outillée d'une plume puis d'un stylo, a été remplacée par des procédés mécaniques, machine à écrire puis ordinateur. Le notariat est ensuite entré dans l'ère du numérique, et ce bien avant d'autres professions, au point d'être **la première en Europe à se doter d'une certification de signature électronique sécurisée**<sup>796</sup>.

**318.** Depuis la loi du 13 mars 2000<sup>797</sup> ayant transposé une directive européenne<sup>798</sup>, le Code civil reconnaît que l'acte notarié « peut être dressé sur support électronique s'il est établi et conservé dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État »<sup>799</sup>. À la suite de cette loi et de son décret d'application en date du 10 août 2005<sup>800</sup>, le Conseil supérieur du notariat (CSN) est devenu en 2007 autorité de certification électronique<sup>801</sup>. La même année, la signature sécurisée de l'acte authentique électronique (AAE) a été certifiée par la Direction centrale de Sécurité des Systèmes d'information, service placé sous l'autorité du Premier ministre<sup>802</sup>. Le 28 octobre 2008, a été signé le premier AAE. À partir de 2010, la conservation des minutes des actes notariés n'a plus relevé de la responsabilité de chaque officier public instrumentaire, mais du Minutier Central Électronique des Notaires de France (MICEN). Le déploiement de l'AAE a alors débuté dans les offices et le CSN a rapidement affiché l'ambition de parvenir à « 100% AAE »<sup>803</sup>. **La dernière décennie se caractérise ainsi par la dématérialisation de l'acte notarié**<sup>804</sup> **en conséquence du développement de la signature sur support électronique.**

---

<sup>796</sup> V. *supra* n° 118-125.

<sup>797</sup> Loi n° 2000-230 du 13 mars 2000 *portant adaptation du droit de la preuve aux technologies de l'information et relative à la signature électronique*. Cette loi a doté l'écrit électronique de la même valeur probatoire que l'écrit sur support papier et admis que puissent être ainsi dématérialisés, non seulement l'acte sous seing privé, mais aussi l'acte authentique.

<sup>798</sup> Directive 1999/93/CE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 1999 *sur un cadre communautaire pour les signatures électroniques*.

<sup>799</sup> C. civ., art. 1369, anc. art. 1317.

<sup>800</sup> Décret n° 2005-973 du 10 août 2005 modifiant le décret n° 71-941 du 26 novembre 1971 *relatif aux actes établis par les notaires*. Il définit les modalités d'établissement, de conservation et de circulation d'un acte authentique sur support électronique.

<sup>801</sup> La société REAL.not, filiale de l'ADSN (Activités et Développement au Service du Notariat), a été reconnue la même année prestataire de services de certification électronique.

<sup>802</sup> Depuis juillet 2017, la signature électronique au moyen de la clé Réal doit être conforme aux exigences relatives à la signature électronique qualifiée inscrites dans le règlement européen eIDAS (electronic IDentification and electronic trust services) n° 910-2014 du 23 juillet 2014, ce que contrôle l'Agence nationale de la sécurité des systèmes d'information (ANSSI), service du Premier ministre chargé d'accompagner et de sécuriser le développement du numérique.

<sup>803</sup> Sur cet objectif, v. l'interview de l'ex-directrice générale adjointe du CSN, F. Vichot, *SNH* 28 février 2019, n° 8, p. 24.

<sup>804</sup> Deux congrès annuels des notaires de France ont analysé cette évolution sous deux angles différents : le 113<sup>e</sup> Congrès (*Famille, solidarités, numérique. Le notaire au cœur des mutations de la société*), en 2017, a présenté les



**319.** A la même époque, la dématérialisation a gagné toutes les étapes de la vie de l'acte – de l'ouverture du dossier jusqu'aux éventuelles formalités de publicité – par l'expansion des outils et services numériques qui l'entourent et le nourrissent<sup>805</sup> et la disparition corrélative du papier. **Le « zéro papier »<sup>806</sup> est un objectif phare des instances de la profession notariale<sup>807</sup>,** notamment défendu dans le plan national d'actions adopté par le CSN en 2016. Cette « feuille de route stratégique qui expose les actions prioritaires du notariat d'aujourd'hui et les axes de transformation pour demain »<sup>808</sup> vise le « zéro papier », dont les déclinaisons peuvent être diverses dans les offices<sup>809</sup>.

**320.** Plus récemment, la dématérialisation a franchi une étape supplémentaire, celle de **l'acte notarié à distance**. Depuis le décret précité du 10 août 2005, **l'acte authentique électronique à distance (AAED)** est autorisé<sup>810</sup>. Il permet à chaque partie de comparaître devant deux notaires distincts : l'une d'elles en présence du notaire instrumentaire, l'autre aux côtés d'un notaire en participation, la communication entre tous s'opérant au moyen d'un système de visioconférence agréé par le CSN et l'acte devenant parfait lorsque le notaire instrumentaire y appose sa signature électronique qualifiée *via* sa clé Réal. Cette modalité de réception de l'acte notarié est devenue effective treize ans plus tard : le premier AAED a été signé le 10 octobre 2018. La pandémie de Covid-19 a accéléré le développement de la visioconférence pour différents usages, y compris la signature des actes notariés entièrement à distance, c'est-à-dire sans qu'aucun notaire ne soit auprès des parties ou de leurs représentants. **L'acte authentique avec comparution à distance (AACD)** a été consacré pendant la première période d'urgence sanitaire par un décret du 3 avril 2020, pour « tenir compte de l'impossibilité pour les parties de se rendre physiquement chez un notaire »<sup>811</sup>. L'autorisation conférée par ce texte d'exception a pris fin le 10 août 2020. Un décret du 20 novembre 2020 a pérennisé l'équivalence entre la réception de l'acte notarié en présence de l'officier public instrumentaire ou à distance, sans aucune référence à l'urgence sanitaire, mais en limitant son champ à **la procuration notariée**

---

technologies, les outils et les services numériques auxquels les actes notariés sont adossés ; le 117<sup>e</sup> Congrès (*Le numérique, l'Homme et le droit*), en 2021, porte quant à lui sur les règles de droit applicables au numérique en général et à l'acte notarié en particulier. Les rapports des Congrès sont accessibles sur le site <https://www.congresdesnotaires.fr/fr/les-publications/les-ouvrages/>.

<sup>805</sup> V. *supra* n° 233 s. leur présentation et les analyses empiriques y afférentes.

<sup>806</sup> Sur cet objectif, v. not. *Acte notarié électronique et dématérialisation des procédures*, 28<sup>ème</sup> Congrès international du Notariat, Paris, 2016 ; *Notariat du 21<sup>e</sup> siècle : enfin le zéro papier ?*, Congrès 2017 du Mouvement Jeune Notariat.

<sup>807</sup> Sur la page du site Internet des Notaires de France intitulée « Le notariat et le numérique », le « zéro papier » est mis en exergue et décliné en deux axes : l'acte authentique électronique et la dématérialisation des dossiers (<https://www.notaires.fr/fr/profession-notaire/linstitution/le-notariat-et-le-num%C3%A9rique>).

<sup>808</sup> CSN, communiqué de presse du 9 octobre 2018, rappelant certaines des actions figurant dans ce plan (<https://www.notaires.fr/sites/default/files/CP%20-%20Journ%C3%A9e%20de%20la%20relation%20client%20-%20octobre2018.pdf>).

<sup>809</sup> À cette fin, a été mise en place par le CSN une « plateforme Zéro papier (qui) comporte une boîte à outils avec des conseils de progression sur ce thème » (F. Vichot, préc.) : [zeropapier.notaires.fr](http://zeropapier.notaires.fr)

<sup>810</sup> Décret n° 71-941 du 26 novembre 1971 *relatif aux actes établis par les notaires*, art. 20.

<sup>811</sup> Notice du décret n° 2020-395 du 3 avril 2020 *autorisant l'acte notarié à distance pendant la période d'urgence sanitaire*.

**à distance (PND)**<sup>812</sup>. Depuis, le développement de la visioconférence, en termes d'équipement des offices, est une ambition clairement affichée par le CSN<sup>813</sup> et son utilisation pour recevoir des AACD, au-delà des seules procurations authentiques, est sérieusement envisagée<sup>814</sup>.

**321.** La dématérialisation de l'acte notarié, au gré des évolutions que nous venons de rappeler brièvement<sup>815</sup>, a été amplement commentée par la doctrine juridique à l'occasion des textes fondateurs, depuis la loi de 2000 jusqu'aux décrets de 2020, souvent pour mettre en exergue les impacts des nouvelles technologies sur l'authenticité<sup>816</sup>.

En revanche, les effets du numérique sur les actes notariés sont rarement analysés **en partant du terrain**, c'est-à-dire au regard : **des orientations** retenues par les responsables des offices et **des pratiques** des notaires et de leurs collaborateurs concrétisant la dématérialisation de l'acte notarié ; **des appréciations** portées par les uns et les autres sur celle-ci ; **des attentes** qu'ils expriment à son égard. Une telle approche empirique a été privilégiée par notre équipe de recherche, qui a réalisé des enquêtes de terrain de différents types.

---

<sup>812</sup> Décret n° 2020-1422 du 20 novembre 2020. V. M. Bourassin, « La consécration opportune et légitime de l'acte authentique avec comparution à distance », *JCP N* 2020, 1257 et « La consécration de l'acte authentique avec comparution à distance limitée à la procuration notariée », *JCP N* 2021, 1000.

<sup>813</sup> Selon le président du CSN, 100 % des offices devraient être dotés de la version matérielle ou logicielle de la visioconférence avant juin 2022 (D. Ambrosiano, « Derrière chaque notaire, il y a le notariat, comme institution, comme infrastructure », *JCP N* 2020, n° 48, act. 977).

<sup>814</sup> Rép. min. à QE n° 31130, *JOAN Q.* 3 novembre 2020, p. 7829 ; D. Ambrosiano, *ibid.* ; Rapport du 117<sup>e</sup> Congrès des notaires, n° 3613 s. ; proposition du 117<sup>e</sup> Congrès des notaires d'« étendre le champ d'application de l'acte authentique par comparution à distance à tous les actes sans exception » (<https://www.congresdesnotaires.fr/media/uploads/2021/propositions/commission-3-proposition-3.pdf>) ; « Compte rendu du 117<sup>e</sup> Congrès des notaires », *JCP N* 22 octobre 2021, supplément au n° 42-43, p. 34 s.

<sup>815</sup> V. *supra* n° 21-45 la politique du notariat en faveur de la dématérialisation de l'acte notarié.

<sup>816</sup> V. not. *L'authenticité. Droit, histoire, philosophie*, dir. L. Aynès, La documentation française, 2013 ; dossier « Le notaire à distance des parties ? Réflexions doctrinales », *Defrénois* 2020, n° 45-46, avec les contributions de Cl. Brenner, S. Gaudemet, Ch. Gijssbers et M. Grimaldi ; « Le notaire à distance des parties », colloque du 23 avril 2021 sous l'égide de l'Union internationale du notariat latin (UINL) et de la Chambre des notaires du Québec, [www.chairedunotariat.qc.ca](http://www.chairedunotariat.qc.ca) ; J.-L. Aubert, « Le formalisme (rapport de synthèse) », *Defrénois* 2000, art. 37213 ; M. Bourassin, art. préc. ; Cl. Brenner, S. Gaudemet et G. Bonnet, « L'acte notarié à distance pour le temps de l'urgence sanitaire », *JCP N* 2020, n° 21-22, 1113 ; Cl. Brenner, S. Gaudemet et G. Bonnet, « Un acte notarié à distance pour les temps ordinaires ? », *JCP N* 2020, n° 23, 1124 ; P. Catala, « Le formalisme et les nouvelles technologies », *Defrénois* 2000, art. 37210 ; J. Espié, P. Murat et M. Farge, « Echanges autour de l'acte authentique électronique », *JCP N* n° 46 17 novembre 2017, 1307 ; J. Flour, « Sur une notion nouvelle de l'authenticité (Commentaire des articles 11 et 12 du décret n° 71-941 du 26 novembre 1971) », *Defrénois* 1972, art. 30159 ; M. Fontaine, S. Juillet et D. Froger, « Dématérialisation et authenticité : quelles perspectives pour l'acte notarié ? », *RLDC* 2017, n° 149, p. 39 ; C. Goldie-Genicon, « L'acte notarié à distance : propos introductifs », *Defrénois* 2021, n° 30-34, p. 17 ; M. Grimaldi et B. Reynis, « L'acte authentique électronique », *Defrénois* 2003, art. 37798 ; M. Grimaldi, C. Gijssbers et B. Reynis, « Le décret du 3 avril 2020 sur l'acte notarié à distance », *Defrénois* 2020, n° 15, p. 20 ; M. Julienne, « Les premiers pas de l'acte notarié à distance », *JCP N* 2020, n° 15-16, act. 363 ; A. Lambert, « La distance n'affecte pas l'authenticité », *Defrénois* 2020, n° 45-46, p. 1 ; A. Lambert, « Numérique notarial : sa controverse de Valladolid ! », [www.alain-lambert.org/2020/03/numerique-notarial-sa-controverse-de-valladolid/](http://www.alain-lambert.org/2020/03/numerique-notarial-sa-controverse-de-valladolid/) ; M. Latina, « La rédaction numérisée : l'impact des nouvelles technologies », *JCP N* 2015, 1158 ; A. Raynouard, « Sur une notion ancienne de l'authenticité : l'apport de l'électronique », *Defrénois* 2003, art. 37806 ; B. Reynis, « Actualité et avenir de l'acte authentique électronique », *Defrénois* 2013, p. 1022

**322.** Dans un premier temps, au cours de l'automne 2018, un questionnaire a été adressé par voie électronique à **l'ensemble des acteurs du notariat des Hauts-de-Seine**<sup>817</sup>. Près d'un tiers des notaires et collaborateurs de ce département a répondu<sup>818</sup> aux 82 questions posées, parmi lesquelles 20 intéressent directement **la dématérialisation de l'acte notarié**<sup>819</sup>. Dans un deuxième temps, en juin 2019, un autre questionnaire électronique a été transmis aux seuls **responsables des études notariales alto-séquanaises**. Deux tiers des offices des Hauts-de-

---

<sup>817</sup> Pour une présentation détaillée de cette enquête « Acteurs », v. O. Leproux, « Méthodologie et données contextuelles », in *Notariat et numérique. Pratiques et perceptions des acteurs dans les Hauts-de-Seine*, dir. M. Bourassin, C. Dauchez et M. Pichard, 2019, hal-02385005, version 1.

<sup>818</sup> 421 réponses complètes ont été reçues entre le 12 octobre et le 3 décembre 2018. La Chambre des Hauts-de-Seine, partenaire de notre recherche, comptait alors 277 notaires et 1096 collaborateurs. Notons que ces effectifs ont augmenté depuis (319 notaires en juillet 2021 : <https://notaires92.fr/fr/actualites/levolution-en-chiffre-du-notariat-dans-les-hauts-de-seine>), certainement en conséquence de la loi Croissance du 6 août 2015.

<sup>819</sup> Questions de l'enquête « Acteurs » (v. annexe 1) intéressant directement la dématérialisation de l'acte notarié :

- Vous imprimez les documents électroniques : jamais, exceptionnellement, parfois, souvent, systématiquement
- Pourquoi imprimez-vous les documents électroniques ? (réponse libre)
- Imprimez-vous les états reçus du service de la publicité foncière : : jamais, exceptionnellement, parfois, souvent, systématiquement
- Pourquoi imprimez-vous les états reçus du service de la publicité foncière ? (réponse libre)
- Concernant l'acte authentique électronique, vous participez à : la préparation de l'acte ; la signature de l'acte ; les formalités postérieures ; non concerné
- Dans la préparation des actes, diriez-vous que le passage du papier à l'électronique a augmenté, non modifié, réduit : la complexité des tâches ; la durée des tâches ; la diversité des tâches ; le besoin de concentration ; le risque d'erreurs
- Lors des rendez-vous de signature, diriez-vous que le passage du papier à l'électronique a augmenté, non modifié, réduit : la complexité des tâches ; la durée des tâches ; la diversité des tâches ; le besoin de concentration ; le risque d'erreurs
- Au stade des formalités postérieures, diriez-vous que le passage du papier à l'électronique a augmenté, non modifié, réduit : la complexité des tâches ; la durée des tâches ; la diversité des tâches ; le besoin de concentration ; le risque d'erreurs
- Quelles sont les trois raisons pour lesquelles vous ne recevez pas certains actes sous forme électronique ? Classement de 8 propositions : nature de l'acte ; volume de l'acte ; obligation de conserver l'original ; obligation de dresser l'acte par deux notaires ; signature de l'acte à l'extérieur de l'office ; panne informatique ; refus du client de signer un acte électronique ; réticence à instrumenter par voie électronique
- Réalisez-vous des signatures électroniques hors de l'office ?
- A l'issue du rendez-vous de signature, vous remettez à vos clients une copie de l'AAE sous format papier : jamais, rarement, souvent, systématiquement ; sous format électronique : jamais, rarement, souvent, systématiquement
- Avez-vous recours à la visioconférence ?
- L'office est-il équipé d'un matériel de visioconférence ?
- Pour quel(s) usage(s) avez-vous recours à la visioconférence ? : rendez-vous clients ; signatures d'actes ; réunions avec d'autres offices ; rendez-vous avec d'autres professionnels ; autre
- Précisez-nous vos autres usages de la visioconférence (réponse libre)
- Combien de fois avez-vous utilisé la visioconférence au cours des six derniers mois ? : 1, 2, 3, 6, 10, 20 et plus, ne sais pas
- Selon vous, quels sont les avantages de la visioconférence ? (réponse libre)
- Selon vous, quels sont les inconvénients de la visioconférence ? (réponse libre)
- Selon vous, la signature d'actes authentiques électroniques entièrement à distance (sans que les clients soient en présence physique des notaires) est-elle souhaitable ?
- Précisez pourquoi (réponse libre)

Seine<sup>820</sup> ont fourni des informations détaillées sur **leur politique digitale**, en particulier à propos des orientations concernant l'acte notarié, sur lesquelles portent 21 des 93 questions posées<sup>821</sup>. Dans un troisième temps, au printemps 2021, des entretiens ont été menés par les étudiants du master droit notarial de l'université Paris Nanterre avec **les notaires les accueillant en stage**. Sur le thème d'actualité des actes notariés à distance, 17 interviews ont ainsi été réalisées<sup>822</sup> à partir d'une même grille de questions portant sur **les actes authentiques électroniques à distance (AAED), les actes authentiques avec comparution à distance**

---

<sup>820</sup> 56 des 79 offices que comptait ce département en juin 2019. En juillet 2021, on en dénombre 84 (<https://notaires92.fr/fr/actualites/levolution-en-chiffre-du-notariat-dans-les-hauts-de-seine>).

<sup>821</sup> Questions de l'enquête « Offices » (v. annexe 2) intéressant directement la dématérialisation de l'acte notarié :

- L'office dispose-t-il d'un équipement de visioconférence sécurisée ?
- L'installation d'un équipement de visioconférence sécurisée est-elle programmée au sein de l'office ?
- Indiquez la date (MM/AAAA) de mise en service de l'équipement de visioconférence sécurisée
- Indiquez les raisons pour lesquelles il n'est pas envisagé d'installer un équipement de visioconférence sécurisée au sein de l'office (réponse libre)
- Existe-t-il une politique de l'office quant aux usages de la visioconférence sécurisée ?
- Précisez cette politique (réponse libre)
- Quels sont les usages envisagés de la visioconférence sécurisée ? Classement de 5 propositions : des rendez-vous clients ; des signatures d'actes ; des réunions internes ; des réunions avec des confrères ; des réunions avec d'autres professionnels
- Quelle est la politique de l'office quant aux supports des actes authentiques ? : privilégier l'AAE ; privilégier le support papier ; laisser le choix du support aux clients ; laisser le choix du support aux rédacteurs
- Depuis quand l'office produit-il des actes authentiques électroniques ?
- Connaissez-vous le pourcentage d'AAE de votre office ?
- Quel est ce pourcentage ? (réponse libre)
- Quelle est la proportion d'AAE signés en dehors de l'office ? : moins de 5% ; entre 6 et 10% ; entre 11 et 15% ; au-delà de 16% ; ne sait pas
- Existe-t-il une politique de l'office quant à la signature d'AAE à l'extérieur de l'office ?
- Précisez cette politique (réponse libre)
- Pourquoi la signature d'AAE hors de l'office n'est-elle pas plus développée ? (réponse libre)
- À l'issue des rendez-vous de signature, sur quel(s) support(s) les copies d'AAE sont-elles remises aux clients ? : exclusivement électronique sauf si le client demande une copie papier ; copie électronique et copie papier ; exclusivement papier, sauf si le client demande une copie électronique ; aucune copie n'est remise à ce stade
- À l'issue des formalités, sur quel(s) support(s) les copies d'actes authentiques sont-elles remises aux clients ? : exclusivement électronique sauf si le client demande une copie papier ; copie électronique et copie papier ; exclusivement papier, sauf si le client demande une copie électronique
- L'office a-t-il défini une politique quant à : la numérisation des documents papier ; l'impression des documents électroniques ; la conservation ou non des documents papier après numérisation
- Précisez ces politiques (réponse libre)
- L'office est-il engagé dans un parcours "Zéro papier" ?
- Précisez les principales modalités de cette politique "zéro papier" (réponse libre)

<sup>822</sup> Caractéristiques des offices concernés : 13 sociétés de notaires et 4 offices individuels ; 9 études franciliennes (4 dans les Yvelines, 3 dans les Hauts-de-Seine, 1 dans le Val-d'Oise et 1 en Seine et Marne), 5 études parisiennes et 2 études en région (Oise et Moselle) ; offices anciens, voire très anciens, plus nombreux que les offices récemment créés (8 offices créés entre le XVIe et le XIXe s. ; 3 offices créés dans la seconde moitié du XXe s. ; 6 offices créés depuis 2005, dont 2 depuis 2017) ; offices de toute taille (de 3 à environ 80 personnes ; de 1 à 21 notaires, dont une majorité d'offices en comprenant moins de 10) ; essentiellement des offices généralistes ; offices majoritairement équipés du logiciel iNot de Genapi (13/17 = 76% ; Fichorga 3/17 = 18% ; Fiducial 1/17 = 6 %).

## **(AACD) autorisés pendant le premier confinement et les procurations notariées à distance (PND)<sup>823</sup>.**

**323.** L'analyse des données quantitatives recueillies dans le cadre des questionnaires « Acteurs » et « Offices »<sup>824</sup>, des réponses libres fournies à l'occasion de ces enquêtes et des entretiens consacrés aux actes reçus par visioconférence permet de mettre en évidence **les manifestations (I/) et les appréciations (II/) de la dématérialisation des actes notariés**. Cette approche empirique présente **trois intérêts** : d'abord, **mesurer l'effectivité des politiques numériques nationales** intéressant l'acte notarié, spécialement celles tournés vers le « 100% AAE », le « zéro papier » et le développement de la visioconférence ; ensuite, **dévoiler les bienfaits et les difficultés** que les acteurs de terrain associent aux diverses formes de dématérialisation de l'acte notarié et, par là même, leur degré d'adhésion aux objectifs fixés par les instances ; enfin, **exposer les aspirations profondes** du notariat dit de la base relatives au devenir de l'acte notarié dans l'univers numérique.

### **I/ Manifestations de la dématérialisation de l'acte notarié**

**324.** Les enquêtes et entretiens réalisés au cours de la présente recherche, essentiellement en direction des offices et des acteurs du notariat des Hauts-de-Seine, permettent de saisir les orientations fixées par les dirigeants des études notariales et les pratiques des notaires et de leurs collaborateurs. Les données empiriques collectées révèlent **des constantes (A/) et des contrastes (B/)** parmi les politiques et pratiques qui rendant tangibles, sur le terrain, la dématérialisation de l'acte notarié. L'ensemble permet d'éprouver l'effectivité des politiques nationales de digitalisation favorisant les AAE, la « dépaperisation »<sup>825</sup> des dossiers et encore le recours à la visioconférence.

#### **A/ Constantes**

**325.** Des constantes se font jour aussi bien du côté **des politiques des offices**, plusieurs étant **communes aux dirigeants interrogés et concordantes avec celles des instances (1/)**, que du côté **des pratiques**, une majorité de notaires (associés, individuels, salariés, assistants) et de clercs participant à la préparation et à la signature des actes témoignant de **la prépondérance du support électronique et d'une expansion de la réception à distance (2/)**.

---

<sup>823</sup> Grille d'entretien en annexe 3.

<sup>824</sup> Il importe de souligner que les taux de réponses à ces deux questionnaires électroniques – 30,6% des acteurs des Hauts-de-Seine (421/1373) et 70,8% des offices du département (56/79) – est bien plus élevé que le taux de retour aux questionnaires Internet, souvent inférieur à 10 %, ce que le soutien de la Chambre départementale des notaires à notre recherche contribue certainement à expliquer.

<sup>825</sup> M. Mekki, « Congrès MJN 2017-2018 : rapport de synthèse », *JCP N* 2017, n° 47, 1313.

## ***1/ Politiques communes***

**326.** Si des orientations sont sans doute partagées dans de nombreuses études notariales sans être explicitement privilégiées et impulsées par leurs dirigeants<sup>826</sup>, ceux-ci font à l'inverse état d'évolutions exprimant **des politiques numériques au sein de leur office**. Deux leur sont communes et rejoignent les axes défendus au niveau national. L'une a trait au support de l'acte notarié : **100% AAE est le mot d'ordre** au sein des offices, comme il l'est depuis une dizaine d'années dans la communication du CSN (a/). **Le développement de la visioconférence** constitue l'autre politique commune aux offices, qui entre également en adéquation avec les incitations des instances (b/).

### **a/ 100% AAE**

**327.** « **100% AAE** » recouvre des données convergentes d'ordre technique et stratégique.

D'une part, **100% correspond au taux des offices des Hauts-de-Seine techniquement en mesure de produire des AAE**<sup>827</sup>, le déploiement ayant débuté en 2010 et s'étant nettement accéléré à partir de 2014<sup>828</sup>. Ce taux est supérieur à la moyenne nationale dont la progression rapide laisse cependant augurer de la réalisation prochaine de l'objectif 100% d'offices en production à l'échelle de la France entière<sup>829</sup>.

D'autre part, **100% reflète les réponses unanimes apportées par les notaires que nous avons interrogés au sujet de la politique de leur office relativement au support de l'acte notarié**. Tous ont déclaré privilégier l'AAE. Aucun n'a retenu les autres propositions, qui étaient « privilégier le support papier » ou « laisser le choix du support au client » ou « au rédacteur ». Cela rejoint manifestement la « poursuite et l'accélération » de la dématérialisation mise en avant par le CSN<sup>830</sup> qui, notamment dans les rapports annuels du notariat<sup>831</sup>, insiste sur la

---

<sup>826</sup> Par exemple, en dépit de l'absence de politique explicitement définie à propos de la signature d'AAE à l'extérieur de l'office (la question « Existe-t-il une politique de l'office quant à la signature d'AAE à l'extérieur de l'office ? » a reçu 77% de réponses négatives), nous verrons que cette pratique est très nettement minoritaire (v. *infra* n° 335).

Sur l'existence ou l'absence de « *process* » au sein des offices, en fonction particulièrement de leur date de création et de leur taille, v. annexe 5, Corinne Delmas, « L'impact du numérique sur la vie des offices en Hauts-de-Seine ».

<sup>827</sup> Sur le taux d'offices en production au mois de juin 2019, une légère différence existait entre les réponses à notre enquête « Offices » (100%) et les statistiques fournies par le MICEN à la Chambre départementale (96%). Ce décalage a depuis disparu. Les données fournies par le MICEN montrent désormais que 100% des offices des Hauts-de-Seine produisent des AAE.

<sup>828</sup> Rythme ressortant des 52 réponses apportées à la question « Depuis quand l'office produit-il des AAE ? » : 2010 : 1 office ; 2011 : 1 office ; 2012 : 5 offices ; 2013 : 4 offices ; 2014 : 9 offices ; 2015 : 6 offices ; 2016 : 7 offices ; 2017 : 5 offices ; 2018 : 7 offices ; 2019 : 7 offices.

<sup>829</sup> Pourcentages d'offices en production, au niveau national, selon les statistiques du MICEN : 64.7% en décembre 2016 ; 80% en décembre 2018 ; 90.2% en décembre 2020.

<sup>830</sup> Rapport annuel du notariat 2020, p. 38.

<sup>831</sup> <https://www.notaires.fr/fr/profession-notaire/rapport-annuel-des-notaires-de-france>.

« croissance exponentielle » des AAE<sup>832</sup> et l'encouragement à l'évidence en soulignant leur « sécurité identique à celle du support papier »<sup>833</sup> - rapprochement faisant écho au principe d'équivalence entre les supports papier ou électronique de l'acte notarié reconnu dans le Code civil (article 1369) depuis la loi du 13 mars 2000.

## **b/ Développement de la visioconférence**

**328.** Les responsables des offices ont décidé de **recourir au système de visioconférence sécurisée, agréé par le CSN, avant même que la crise sanitaire n'en accélère le déploiement en 2020**. Cela ressort nettement de l'enquête « Offices » menée en juin 2019 et des entretiens réalisés au printemps 2021 au sujet des actes notariés à distance.

La première révèle non seulement que 57% des offices<sup>834</sup> disposaient de cet équipement en juin 2019 - l'essentiel d'entre eux depuis 2018 ou le premier semestre de l'année 2019<sup>835</sup>, mais aussi que l'installation était programmée dans 32% des offices<sup>836</sup>. Autrement dit, en juin 2019, l'installation d'un matériel de visioconférence sécurisée était d'ores et déjà effective ou décidée dans 89% des offices des Hauts-de-Seine ayant répondu à notre questionnaire. Le projet d'installation était alors partagé dans différents types d'offices, sans écart important selon le type de structure, le chiffre d'affaires ou l'effectif des notaires et collaborateurs<sup>837</sup>. **Le développement de la visioconférence constituait donc bien une politique commune.**

---

<sup>832</sup> 46 823 AAE en 2012 et, depuis leur lancement 6 194 200 en 2017, 16 310 907 en 2020 et 20 000 000 en novembre 2021 (communiqué de presse du CSN du 3 novembre 2021, *20 millions d'actes électroniques depuis 2008, 20 millions de Français reçus dans les offices notariaux chaque année: la révolution digitale du notariat se conjugue avec l'humain*, <https://www.notaires.fr/fr/relation-presse-notaires/20-millions-d'actes-electroniques-depuis-2008-20-millions-de-francais-reçus-dans-les-offices> :

<sup>833</sup> Rapport annuel du notariat 2019, p. 35. *Adde* communiqué de presse du CSN du 3 novembre 2021, *20 millions d'actes électroniques depuis 2008, 20 millions de Français reçus dans les offices notariaux chaque année : la révolution digitale du notariat se conjugue avec l'humain*, <https://www.notaires.fr/fr/relation-presse-notaires/20-millions-d'actes-electroniques-depuis-2008-20-millions-de-francais-reçus-dans-les-offices> : « L'AAE est devenu le quotidien des notaires, certains n'ont même jamais signé d'acte papier. Il est entré dans les habitudes de leurs clients à qui il offre souplesse et rapidité. Il permet aux notaires d'économiser du temps pour se concentrer sur l'essentiel : le conseil au client. Il garantit la sécurité propre à l'acte authentique de la même manière que son prédécesseur papier : sa force probante, sa force exécutoire et sa date certaine. L'acte est signé dans les conditions de sécurité renforcées que requiert le recours à la dématérialisation, car la signature est de niveau qualifié, selon la norme européenne e-IDAS ».

<sup>834</sup> 32 « oui » sur les 56 réponses apportées à la question « L'office dispose-t-il d'un équipement de visioconférence sécurisée ? ». Sur les différences entre les offices ayant fourni une réponse positive, v. *infra* n° 355-360 la typologie des offices engagés dans la dématérialisation.

<sup>835</sup> 30 dirigeants ont indiqué la date de mise en service de l'équipement de visioconférence sécurisée dans leur office : 1 en 2016 ; 3 en 2017 ; 11 en 2018 ; 15 entre janvier et juin 2019. Ces résultats confirment les données du questionnaire « Acteurs » recueillies à la fin de l'année 2018 : 49,7 % des 421 répondants ont déclaré que leur office était équipé d'un matériel de visioconférence.

<sup>836</sup> 18 des 56 réponses à la question « L'installation d'un équipement de visioconférence sécurisée est-elle programmée au sein de l'office ? »

<sup>837</sup> L'installation d'un équipement de visioconférence sécurisée était programmée dans 75% des offices non équipés en juin 2019. Les pourcentages sont quasiment identiques si l'on observe les offices individuels (76%), les sociétés de notaires (71 %), les chiffres d'affaires (69 % des offices dont le chiffre est inférieur à 460 000 euros

**329.** Elle s'inscrit dans le sillage du déploiement de cet outil au niveau national. Dans les rapports annuels du notariat, il en est question pour la première fois en 2016, en ces termes : « la profession ambitionne d'équiper l'ensemble des offices de France dans les mois qui viennent. Combinée à l'acte authentique électronique, la visioconférence permet d'être à la pointe de la dématérialisation »<sup>838</sup>. Les rapports suivants ont souligné l'augmentation du nombre d'offices équipés<sup>839</sup>. Celui de 2020 explique le développement accru cette année-là tant par **les confinements dus à la crise sanitaire** (« véritable coup d'accélérateur à cette mutation entamée depuis des années »), que par **les décrets ayant autorisé l'acte authentique avec comparution à distance (AACD), puis la procuration notariée à distance (PND)**. Le rapport laisse entrevoir une troisième explication, d'ordre économique, lorsqu'il évoque « le plan visioconférence déployé depuis juin 2020 dans la profession », qui se traduit par **des aides financières** au bénéfice des offices qui s'équipent<sup>840</sup>, et lorsqu'il fait référence à la **version logicielle du système de visioconférence**<sup>841</sup>, moins coûteuse que le matériel installé dans les salles des offices<sup>842</sup>. Sous l'influence de ces différents facteurs, « le taux d'équipement des offices en dispositif de visioconférence est passé de 40% à 64% en quelques semaines »<sup>843</sup> pendant l'année 2020.

La progression a été comparable dans les offices sur lesquels ont porté nos observations, tant ceux des Hauts-de-Seine (d'après la chambre départementale, 83% sont désormais équipés en visioconférence<sup>844</sup> là où, rappelons-le, ils étaient moins de 60% à l'être mi-2019), que ceux dans lesquels se sont déroulés les entretiens relatifs aux actes à distance (7 offices étaient équipés avant la crise sanitaire, 9 supplémentaires le sont depuis le printemps 2020).

---

et 67 % des offices dont le chiffre est supérieur à 1 600 000 euros) ou encore les effectifs (73 % des offices comptant 1 ou 2 personnes ; 67 % des offices comptant 11 à 20 personnes).

<sup>838</sup> Rapport annuel du notariat 2016, p. 15.

<sup>839</sup> Fin 2016 : 300 offices équipés ou en cours d'équipement. Fin 2017 : 591. Fin 2018 : 1645. Fin 2019 : 2167. Fin 2020 : 4355.

<sup>840</sup> Subventions par des remises de cotisations et des aides spécifiques aux offices situés dans des communes de moins de 1500 habitants (S. Sabot-Barcet, 2<sup>e</sup> vice-présidente du CSN en charge des TIC, *NVP* sept.-oct. 2020, n° 344, p. 23). Sur ces aides financières initiées par le CSN, v. l'enquête « Vie d'office », annexe 5.

<sup>841</sup> Le « système de traitement, de communication et de transmission de l'information garantissant l'identification des parties, l'intégrité et la confidentialité du contenu et agréé par le Conseil supérieur du notariat » (décret n° 71-941, du 26 novembre 1971, art. 20 et 20-1) existe en effet en deux versions : l'une matérielle (équipement *hardware* installé dans une salle de l'office notarial) ; l'autre logicielle, depuis novembre 2020 (agréé par le CSN et proposé par ADNOV, ce logiciel est soit intégré dans le progiciel iNot de Genapi, soit accessible en dehors de ce LRA).

<sup>842</sup> Coût mentionné par plusieurs dirigeants d'office au titre des raisons pour lesquelles il n'était pas envisagé d'installer un équipement de visioconférence. 3 réponses libres sur 5 sont en ce sens : « Le coût et la non utilité pour le moment » ; « coût mensuel abonnement trop conséquent » ; « Le système n'est pas encore opérationnel pour procéder à des signatures d'actes électroniques en ligne. D'autre part, le coût de revient est important pour un usage limité. Enfin, nous n'avons pas le choix du prestataire de service et du matériel ». Dans le cadre de notre première enquête, à l'automne 2018, 85 acteurs ont détaillé les inconvénients qu'ils prêtaient à la visioconférence ; les désagréments économiques ont été cités à 9 reprises (par exemple : « sa mise en place est coûteuse » ; « LE COUT PROHIBITIF ET NON JUSTIFIE » ; « gadget couvrant une aubaine financière »).

<sup>843</sup> Rapport annuel du notariat 2020, p. 3, 11 et 38.

<sup>844</sup> Taux affiché par la Chambre départementale en juillet 2021, [https://notaires92.fr/sites/default/files/2021-07/plaquette\\_presentation\\_chambre\\_des\\_notaires\\_des\\_hauts-de-seine\\_2021\\_2022.pdf](https://notaires92.fr/sites/default/files/2021-07/plaquette_presentation_chambre_des_notaires_des_hauts-de-seine_2021_2022.pdf).



**330.** Concernant les usages de la visioconférence, d'autres éléments communs méritent d'être exposés, eux aussi étroitement liés à la rupture que représente l'année 2020. Auparavant, **ces usages faisaient peu l'objet d'une politique au sein des offices déjà équipés**<sup>845</sup>. Les quelques dirigeants ayant signalé une politique d'utilisation de la visioconférence l'ont explicitée en mettant en avant la raison principale d'y recourir - éviter des déplacements<sup>846</sup> - et en reconnaissant qu'il ne s'agit pas d'une politique propre, mais de celle des instances<sup>847</sup>. Or, avant la crise sanitaire, les usages de la visioconférence n'étaient pas précisément définis par le CSN, qui citait « les réunions et rendez-vous à distance, le travail en commun sur les dossiers, etc... »<sup>848</sup>. La visioconférence était présentée de manière générale comme un « outil privilégié des notaires entre eux et avec leurs clients »<sup>849</sup>, sans que la réception des actes ne soit spécifiquement visée. Les réponses fournies en juin 2019 à la question « Quels sont les usages envisagés de la visioconférence sécurisée ? »<sup>850</sup> reflètent parfaitement la présentation du CSN, puisque deux tiers se sont portées sur **les réunions plutôt que sur les signatures d'actes**<sup>851</sup>. En conséquence de la pandémie de Covid-19 ayant rendu difficiles voire impossibles les déplacements et les signatures dans les offices, ainsi qu'à la faveur des textes ayant consacré l'AACD et la PND, la politique commune de développement de la visioconférence s'est davantage concrétisée par **la réception d'actes à distance**. En témoignent les pratiques majoritaires que nous avons identifiées.

## ***2/ Pratiques majoritaires***

**331.** Les enquêtes de terrain menées entre 2018 et 2021 mettent en évidence **des pratiques partagées par une majorité d'offices et d'acteurs du notariat**. A s'en tenir aux plus nettes, il apparaît que **le support électronique de l'acte notarié est prépondérant**, sans avoir néanmoins entièrement remplacé le papier (a/), et que **les actes à distance sont en expansion**, dans des proportions toutefois différentes selon le type dont il s'agit (b/). Ces pratiques majoritaires rendent effectives les politiques communes précédemment décrites, mais leur apportent aussi des nuances.

---

<sup>845</sup> A la question « Existe-t-il une politique de l'office quant aux usages de la visioconférence sécurisée ? », 78% des dirigeants d'un office dans lequel cet outil était d'ores et déjà installé en juin 2019 (25 sur 32) ont répondu négativement.

<sup>846</sup> Réponses libres en ce sens des dirigeants d'un office ayant une politique d'utilisation de la visioconférence : « UTILISATION SYSTEMATIQUE POUR TOUS LES RENDEZ VOUS EXTERIEURS SAUF PROXIMITE GEOGRAPHIQUE » ; « on propose la visioconférence pour toutes les ventes hors Ile de France ». V. *infra* n° 369 les réponses convergentes à l'enquête « Acteurs ».

<sup>847</sup> Réponses libres en ce sens des dirigeants ayant déclaré qu'il existe une politique d'utilisation de la visioconférence dans leur office : « procédure de la chambre » ; « Charte TIC rédigée par le CSN ».

<sup>848</sup> Rapports annuels du notariat depuis 2016, not. rapport 2019, p. 34.

<sup>849</sup> *Ibid.*, p. 34.

<sup>850</sup> 16 réponses fournies par les dirigeants des 24 offices dans lesquels l'installation de la visioconférence était alors programmée.

<sup>851</sup> Les dirigeants interrogés étaient invités à classer par ordre de préférence 5 propositions d'usages envisagés de la visioconférence. Voici comment se sont réparties les 16 réponses. Réunions avec des confrères : 3. Réunions internes : 3. Rendez-vous clients : 2. Réunions avec d'autres professionnels : 2. Signatures d'actes : 6.

## a/ Prépondérance du support électronique

**332.** Dans une majorité d'offices, les pratiques relatives au support de l'acte notarié confortent amplement les politiques tournées vers le 100% AAE et permettent de cerner les raisons pour lesquelles cet objectif n'est pas pleinement atteint et ne pourra sans doute pas l'être.

**333.** La prépondérance du support électronique se manifeste d'abord par le taux d'AAE au regard du nombre total d'actes produits par les offices. En effet, dans les réponses apportées à notre enquête de juin 2019, le pourcentage moyen des actes reçus en la forme électronique s'élevait à 94%<sup>852</sup>.

La prédominance du support électronique concerne ensuite les **copies des actes notariés remises aux parties à l'issue des rendez-vous de signature**. Elle ressort clairement et à l'identique de nos deux enquêtes, « Acteurs » et « Offices » : en réponse à la première, 89% des notaires (associés, individuels, salariés), assistants habilités et clercs habilités ont déclaré remettre « souvent » (26%) ou « systématiquement » (63%) une copie électronique<sup>853</sup> ; dans le cadre de la seconde enquête, 88% des dirigeants des offices ont précisé qu'à l'issue des signatures, les copies sont remises sur support « exclusivement électronique sauf si le client demande une copie papier »<sup>854</sup>.

La prépondérance du support électronique existe enfin à l'égard des **copies des actes notariés remises à l'issue des formalités de publicité**, de manière moins flagrante il est vrai, puisque 58% des responsables des offices ont témoigné de cette pratique<sup>855</sup>.

**334.** Les pourcentages précédents attestent donc de la primauté, en pratique, du support électronique, mais non d'une exclusivité. **Le papier conserve une place**, certes tout à fait résiduelle, lorsqu'il n'est pas recouru à l'AAE. Nous en avons recherché les causes en demandant à ceux qui reçoivent les actes - notaires nommés (associés, individuels, salariés), assistants habilités et clercs habilités - d'indiquer les raisons pour lesquelles ils ne le font pas

---

<sup>852</sup> 32 dirigeants ont déclaré connaître le pourcentage d'AAE de leur office. Voici le détail des réponses libres qu'ils ont fournies à la question « Quel est le pourcentage d'AAE de votre office ? » : 100 % : 2 offices ; 99% : 5 offices ; 98% : 7 offices ; 96% : 3 offices ; 95% : 3 offices ; 92% : 1 office ; 90% : 6 offices ; 87% : 2 offices ; 85% : 1 office ; 80% : 2 offices.

<sup>853</sup> Ces résultats, reposant sur 160 réponses des acteurs concernés, concordent avec ceux relatifs à la remise d'une copie de l'AAE sous format papier : 51% des mêmes acteurs ont répondu « rarement », 36% « jamais », 9% « souvent » et 4% « systématiquement ».

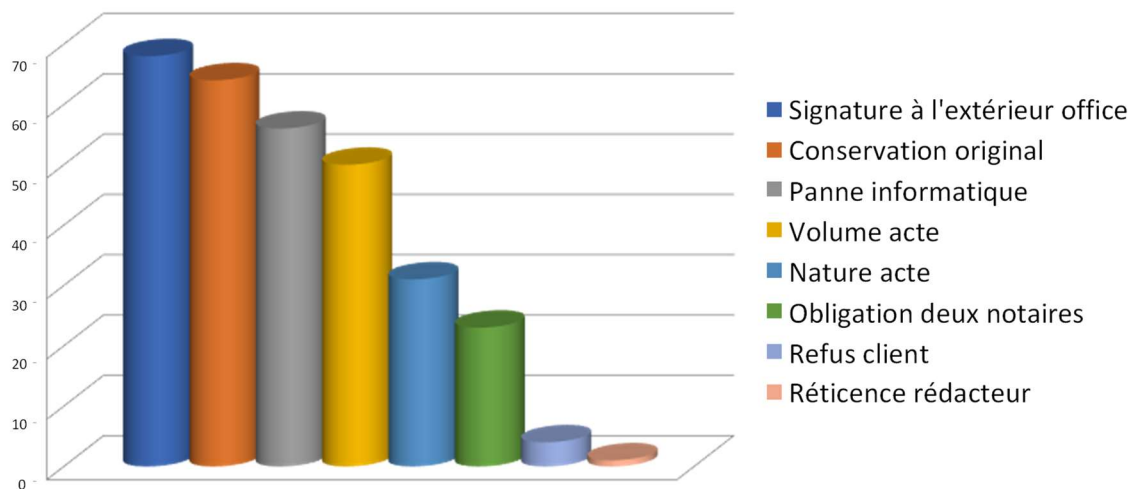
<sup>854</sup> 52 réponses ont été recueillies. 46 ont porté sur la pratique précitée. Les trois autres choix proposés par l'enquête ont recueilli les suffrages suivants : 3 réponses pour « Aucune copie n'est remise à ce stade » ; 2 pour « Copie électronique et copie papier » ; 1 pour « Exclusivement papier, sauf si le client demande une copie électronique ».

<sup>855</sup> Répartition des 52 réponses à la question « A l'issue des formalités, sur quel(s) support(s) les copies d'AAE sont-elles remises aux clients ? » : 30 (soit 58%) en faveur de « Exclusivement électronique sauf si le client demande une copie papier » ; 15 (soit 29%) en faveur de « Exclusivement papier, sauf si le client demande une copie électronique » ; 7 (soit 13%) en faveur de « Copie électronique et copie papier ». Le risque de duplication de la copie électronique explique certainement que les copies authentiques au format papier demeurent répandues. Pour un témoignage en ce sens, v. annexe 5, enquête « Vie d'office ».

en la forme électronique. Plus de 90% d'entre eux ont répondu à cette question (facultative) en fournissant la raison principale du non-recours à l'AAE parmi les huit que nous avons proposées<sup>856</sup> et les deux tiers des répondants concernés ont classé au moins trois raisons<sup>857</sup>. En cumulant les pourcentages des réponses apportées en rangs 1, 2 et 3, **les raisons du non-recours à l'AAE** apparaissent dans l'ordre suivant (assez homogène entre les quatre catégories de rédacteurs interrogés).

## Raisons du non-recours à l'AAE

(151 réponses d'acteurs habilités à recevoir des actes)



Si l'objectif 100% AAE n'est pas tout à fait atteint, ce n'est donc pas à cause d'une réticence de la part des clients ni des rédacteurs d'actes à l'encontre du support électronique. De telles réserves, d'ordre psychologique, ont été exprimées dans 5 réponses seulement sur 151 fournies par des acteurs habilités à recevoir des actes. C'est le signe qu'en l'espace d'une dizaine d'années, **l'AAE a suscité la confiance d'une très grande majorité des utilisateurs**. Au vrai, **les obstacles à l'AAE sont principalement juridiques et/ou techniques** - obligation de dresser l'acte par deux notaires<sup>858</sup>, obligation de conserver l'original papier de l'acte<sup>859</sup>, volume de

<sup>856</sup> 151 des 160 acteurs concernés : 64 notaires associés ou individuels, 59 notaires salariés, 15 notaires assistants habilités, 22 clercs de notaires habilités.

<sup>857</sup> Sur 160 répondants, 151 (94,3%) ont précisé la 1<sup>re</sup> raison, 140 (87,5%) la 2<sup>e</sup> et 114 (71,2%) la 3<sup>e</sup>.

<sup>858</sup> Selon l'article 930 du Code civil, la renonciation anticipée à l'action en réduction « est établie par acte authentique spécifique reçu par deux notaires ». Or, il est aujourd'hui techniquement impossible d'apposer sur un même AAE les signatures électroniques de deux notaires, une seule clé Réal pouvant être utilisée à la fois.

<sup>859</sup> L'article 1007 du Code civil impose que le testament olographe soit conservé au rang des minutes du notaire dépositaire. Si l'acte de dépôt est dressé sur support électronique, le testament ne peut y être annexé dans son format papier, mais seulement après numérisation. Celle-ci est considérée par nombre d'universitaires et de praticiens comme contraire au texte précité (v. not. J. Espié, P. Murat et M. Farge, « Echanges autour de l'acte authentique électronique », *JCP N* 2017, 1307).

l'acte<sup>860</sup>, panne informatique<sup>861</sup>, signature de l'acte à l'extérieur de l'office. Cette dernière circonstance mérite des précisions supplémentaires en ce qu'elle figure en tête du classement des causes de non-recours à l'AAE.

**335.** Des actes notariés peuvent être reçus en dehors des offices dans les conditions strictes prévues par le règlement national du notariat en date du 22 mai 2018<sup>862</sup>. Il est fort rare alors qu'ils le soient sur support électronique. Selon les résultats de l'enquête « Acteurs », 12% seulement des rédacteurs instrumentaires ont déclaré pratiquer **la signature électronique hors de l'office**. De surcroît, dans le cadre de l'enquête « Offices », presque tous les dirigeants ont indiqué que la proportion de ces AAE signés à l'extérieur est de « moins de 5% »<sup>863</sup>. Les réponses libres de ces responsables<sup>864</sup> révèlent que, même si certains encouragent la signature d'AAE hors de l'office<sup>865</sup>, **la plupart la délaissent au profit d'actes au format papier**<sup>866</sup>, surtout en raison de problèmes (déjà éprouvés ou redoutés) d'accès à internet et au serveur de l'office<sup>867</sup>. Compte tenu de la difficulté à éradiquer tous les problèmes techniques de ce genre, il est hautement probable que **l'objectif 100% AAE ne sera jamais parfaitement atteint**, bien

---

<sup>860</sup> La limite actuelle de 30 méga octets conduit, soit à délaisser le support électronique au profit du papier, soit à compresser les annexes de l'AAE, dont la qualité se trouve alors dégradée (pour un témoignage critique, v. annexe 5, enquête « Vie d'office » ; *adde* 117<sup>e</sup> Congrès des notaires, proposition d'un acte authentique électronique augmenté : <https://www.congresdesnotaires.fr/media/uploads/2021/propositions/commission-2-proposition-3.pdf> ; « Compte rendu du 117<sup>e</sup> Congrès des notaires », *JCP N* 22 octobre 2021, supplément au n° 42-43, p. 26).

<sup>861</sup> Pour des exemples de « bugs » liés à des blocages de clés Réal ou à des dysfonctionnements du logiciel métier, v. annexe 5, enquête « Vie d'office ».

<sup>862</sup> Article 12.1 : « le notaire ne peut, sauf cas exceptionnel, accueillir sa clientèle et recevoir ses actes que dans son office, dans les locaux accessoires et dans un ou des bureaux annexes ou dans les locaux d'un confrère, au domicile, à la résidence ou au siège social de l'une des parties, dans les locaux d'une administration, d'une mairie, les tribunaux, les établissements hospitaliers ou les locaux des instances professionnelles ».

<sup>863</sup> Répartition des 43 réponses fournies par les dirigeants ayant déclaré au préalable connaître la proportion des AAE signés en dehors de leur office : 39 réponses (91%) en faveur de « moins de 5% » ; 3 réponses (7%) en faveur de « entre 6% et 10% » ; 1 réponse (2%) en faveur de « au-delà de 16% ».

<sup>864</sup> 51 réponses libres aux questions « Quelle est la politique de l'office quant à la signature d'AAE à l'extérieur de l'office ? » et « Pourquoi la signature d'AAE hors de l'office n'est-elle pas plus développée ? ».

<sup>865</sup> 7 réponses en ce sens, notamment : « Tous les notaires de l'étude (titulaires et salariés) ont un ordinateur portable équipé de la fonction signature AAE à l'extérieur. Ils sont encouragés à utiliser cette fonctionnalité » ; « Le pratiquer si possible » ; « Essayez dès que vous pouvez (si la connexion est possible) Le matériel a été acquis et les collaborateurs formés » ; « Signer par acte électronique chaque fois que c'est possible ».

<sup>866</sup> « PAS D'AAE A L'EXTERIEUR. CRAINTE DE LA LENTEUR DE LA SIGNATURE » ; « J'ai renoncé après des déboires en signature. Je préfère une signature papier pour les actes signés à l'extérieur ». Pour d'autres témoignages en ce sens, v. annexe 5, enquête « Vie d'office ».

<sup>867</sup> 27 réponses en ce sens. Par exemple : « Crainte d'un accès Internet insuffisant et donc d'une impossibilité technique de signer un AAE à l'extérieur. Crainte d'une défaillance technique du logiciel lequel peut s'avérer très instable nécessitant l'intervention de la hotline (difficile à joindre, contraignant en présence des clients etc.) » ; « Problème technique de liaison, stabilité, et de rapidité » ; « il existe encore des problèmes de stabilité entre la connexion internet (wifi ou connexion au smartphone), le temps de réponse des serveurs (serveur étude et serveur Réal) » ; « Contraintes techniques : accès impossible au serveur de l'office en raison du cumul des points suivants : - absence de la possibilité d'obtenir une connexion 4G de qualité suffisante au travers des routeurs 4G-Wifi dont sont équipés les notaires de l'office, - absence de réseau Wifi interne de l'organisme au sein duquel la signature intervient, ou impossibilité de l'utiliser pour se connecter au serveur de l'office en raison de la politique de sécurité de l'organisme concerné ». D'autres raisons ont été avancées dans bien moins de réponses : l'absence d'occasion ou de demande des clients ; l'office ne dispose pas de l'application nomade ; l'ignorance de la possibilité de signer un AAE en dehors de l'office.

que la pratique majoritaire s'en rapproche de très près par l'effet conjugué de la politique commune de dématérialisation et de la confiance qu'accordent les signataires des actes notariés au support électronique.

## **b/ Expansion des actes à distance**

**336.** La dématérialisation des actes notariés est entrée dans une nouvelle ère avec l'utilisation de **la visioconférence** comme moyen de les recevoir. Cette évolution, pour ne pas dire cette révolution, s'est opérée dans les offices bien après le décret du 10 août 2005 ayant autorisé l'acte authentique à distance et même plusieurs années après qu'en 2016 une loi a enjoint aux notaires de proposer à leur clientèle une relation numérique<sup>868</sup> et que le CSN a lancé le déploiement du système de visioconférence. De fait, **la pratique des actes à distance est née dans la majorité des offices en 2020**, en réaction aux interdictions ou restrictions de déplacement nécessitées par la pandémie de Covid-19. Depuis lors, l'expansion est manifeste, mais des différences notables et partagées au sein des offices s'observent entre les différents types d'actes reçus *via* le système de visioconférence agréé par le CSN. Les enquêtes de terrain réalisées depuis 2018 en attestent.

**337.** **La faible utilisation de la visioconférence avant la crise sanitaire** apparaît très nettement dans les questionnaires renseignés par 421 acteurs du notariat des Hauts-de-Seine entre le 12 octobre et le 3 décembre 2018. À la question « Avez-vous recours à la visioconférence », 16% ont répondu positivement (sans que la fonction exercée n'entraîne des écarts significatifs<sup>869</sup>). La pratique était d'autant plus marginale que la plupart des rares utilisateurs ont déclaré n'avoir eu recours à la visioconférence qu'une ou deux fois dans les six mois précédant l'enquête. Quant aux cas d'usage, même si la signature d'actes a recueilli plus de suffrages que les rendez-vous clients ou les réunions avec d'autres offices ou encore les réunions avec d'autres professionnels<sup>870</sup>, il y a tout lieu de penser que les répondants ont envisagé la préparation de l'acte plutôt que la signature proprement dite, non seulement parce que nombre d'entre eux n'avaient pas le pouvoir d'instrumenter<sup>871</sup>, mais aussi parce qu'ils ont

---

<sup>868</sup> Loi n° 2016-1547 du 18 novembre 2016 *de modernisation de la justice du XXI<sup>e</sup> siècle*, art. 3, I, al. 1<sup>er</sup> : « Les huissiers de justice, les notaires, les commissaires-priseurs judiciaires, les avocats, les avocats au Conseil d'État et à la Cour de cassation, les commissaires aux comptes et les experts-comptables proposent à leur clientèle une relation numérique dans un format garantissant l'interopérabilité de l'ensemble des échanges ».

<sup>869</sup> 14% d'utilisation de la visioconférence chez les notaires individuels ou associés ; 24% chez les notaires salariés ; 23% du côté des clercs habilités.

<sup>870</sup> 47/60 (soit 78%) ont répondu positivement à la question « Avez-vous recours à la visioconférence pour les signatures d'actes ? ». 31/56 (soit 55%) ont répondu positivement à la question « Avez-vous recours à la visioconférence pour les rendez-vous clients ? ». 27/55 (soit 49%) ont répondu positivement à la question « Avez-vous recours à la visioconférence pour les rendez-vous avec d'autres offices ? ». 11/51 (soit 22%) ont répondu positivement à la question « Avez-vous recours à la visioconférence pour les rendez-vous avec d'autres professionnels ? ».

<sup>871</sup> Par exemple, 12 clercs de notaires non-habilités, 3 notaires assistants non-habilités, 3 notaires stagiaires, 3 formalistes, 3 caissiers ont déclaré avoir eu recours à la visioconférence pour des signatures d'actes.

été interrogés à une époque où le tout premier acte authentique électronique à distance (AAED) venait d'être signé (le 10 octobre 2018) entre deux offices d'Ille-et-Vilaine.

**338. Au niveau national, l'AAED<sup>872</sup> ne s'est répandu qu'à partir de 2020**, au sortir du premier confinement imposé par la crise sanitaire, qui a indéniablement conduit à un recours massif à la visioconférence, en tous domaines. Les statistiques fournies par le CSN sont éloquentes à cet égard.

Mois	Total Actes	total AAED	Évolution des actes à distance / total d'AAE
Février 2020	300798	11	0,00%
Mars	209940	34	0,02%
Avril	126704	45	0,04%
Mai	260002	458	0,18%
Juin	371760	1111	0,30%
Juillet	372927	1424	0,38%
Août	230349	730	0,32%
Septembre	339054	1767	0,52%
Octobre	375728	2731	0,73%
Novembre	321707	4676	1,45%
Décembre	448037	9110	2,03%
Janvier 2021	302280	8432	2,79%
Février	325755	11748	3,61%
Mars	395474	18221	4,61%
Avril	382018	21312	5,58%
Mai	359476	21349	5,94%

<sup>872</sup> Rappelons que les parties à un AAED sont à distance l'une de l'autre, mais chacune se trouve aux côtés d'un notaire.

**339.** Les entretiens que nous avons menés au printemps 2021 au sujet des actes à distance confirment que **des AAED sont désormais signés dans une majorité d’offices**<sup>873</sup>, et ce depuis 2020<sup>874</sup>, et que **leur volume est en augmentation**<sup>875</sup>. Ces entretiens ont permis en outre d’identifier la nature des actes reçus selon cette nouvelle modalité. Il s’agit quasi exclusivement de **promesses de vente** et de **ventes immobilières**<sup>876</sup>, là où il est habituel que chacune des parties – vendeur et acquéreur – ait son propre notaire (l’un instrumente, l’autre intervient en participation), ce qui n’est pas le cas dans nombre d’actes du droit de la famille<sup>877</sup>. Dans la mesure où l’AAED prend place au sein des actes dits courants du domaine immobilier et où sa croissance est exponentielle, il pourrait bien **devenir un « produit de masse » du notariat**, et ce d’autant plus que les appréciations dont il fait l’objet sont dans l’ensemble très positives<sup>878</sup>. Des constats bien différents peuvent être dressés au sujet des deux autres types d’actes notariés à distance.

**340.** S’agissant de **l’acte authentique avec comparution à distance (AACD)**, qui a été autorisé par un décret du 3 avril 2020 jusqu’au 10 août de la même année, **son fort degré de dématérialisation est proportionnel à sa faible utilisation**. Effectivement, la distance y est beaucoup plus évidente que dans l’AAED, puisqu’aucune des parties à l’AACD ne se trouve physiquement en présence d’un notaire. Pendant les quatre mois au cours desquels l’AACD a été autorisé à titre exceptionnel, **la majorité des notaires n’y a pas recouru**. Une enquête réalisée en juin 2020 par le CSN à l’échelle nationale<sup>879</sup> montre que 66,9% des notaires y ayant répondu n’ont reçu aucun AACD entre le 3 avril et le 20 mai 2020, autrement dit durant le premier confinement<sup>880</sup>. Par la suite, davantage de notaires ont sans doute signé des AACD,

---

<sup>873</sup> 16 des 17 notaires interrogés ont déclaré que des AAED sont signés dans leur office. La seule réponse inverse a été expliquée par le défaut d’équipement du système de visioconférence *LifeSize* agréé par le CSN.

<sup>874</sup> Tel est le cas pour 11 des 16 offices dans lesquels les entretiens se sont déroulés et des AAED sont reçus.

<sup>875</sup> Constat partagé dans 12 des 16 offices précités. Les précisions fournies à propos du volume des AAED par rapport à l’ensemble des actes produits par l’office sont moins homogènes, certains notaires ayant fait état d’un faible volume, d’autres de pourcentages importants, voire très élevés (« 1 vente sur 2 » ; « 60% »).

<sup>876</sup> Un seul des notaires interrogés a répondu que l’AAED concerne « tout type d’actes ».

<sup>877</sup> Une précision a été apportée en ce sens par l’un des notaires interrogés : « Les successions ne sont pas concernées parce qu’il n’y a pas d’autre notaire instrumentaire ».

<sup>878</sup> V. *infra* n° 387.

<sup>879</sup> Cette enquête a été adressée à tous les notaires (individuels, associés et salariés) de France. Sur les 3326 réponses reçues, seules les 2993 réponses complètes ont fait l’objet d’un traitement par le CSN. Les résultats reflètent donc la pratique de 20,9% des notaires alors en activité.

<sup>880</sup> Des explications ont été données par les notaires n’ayant pas reçu d’AACD pendant cette période : « absence d’équipement visio et l’impossibilité de trouver un confrère en disposant ; la complexité de la procédure, son inutilité (recours à la procuration, pas de demande du client…), le sentiment fort d’un risque pour l’authenticité, le refus de déléguer son rôle à une entreprise extérieure (et a fortiori anglosaxonne), des questions de coûts (DocuSign notamment) ; équipement insuffisant des clients ». Ces raisons rejoignent les appréciations de l’acte notarié entièrement à distance que nous avons recueillies dans nos différentes enquêtes. Elles seront développées plus loin (v. *infra* n° 388-397).

sans que le nombre de ces actes n'ait été important au plan individuel<sup>881</sup>. Les entretiens que nous avons menés accréditent cette faible pratique<sup>882</sup>. Quant aux **actes concernés**, l'enquête du CSN révèle qu'il s'est agi surtout de procurations authentiques (18%), de ventes hors VEFA (ventes en l'état futur d'achèvement) et sans prêt hypothécaire (17%), de ventes hors VEFA avec prêt hypothécaire (13%), de VEFA (14%), de prêts hypothécaires seuls (11%), de donations (12%) et d'actes de notoriété (3%)<sup>883</sup>. Ainsi, environ deux tiers des AACD ont été des actes solennels<sup>884</sup>, qui n'auraient pu être valablement établis sous une autre forme que notariée et qui n'auraient donc pu être dressés si l'AACD n'avait pas été autorisé pendant le premier confinement. Si l'utilité de l'AACD est à cet égard incontestable, il n'en reste pas moins que la majorité des notaires ne l'ont pas pratiqué entre avril et août 2020 et, pour l'avenir, une nouvelle consécration pleinement générale de l'acte notarié entièrement à distance reçoit un accueil contrasté<sup>885</sup>.

**341.** Pour l'heure et depuis un décret du 20 novembre 2020, seule la procuration notariée peut être signée entièrement à distance. Il s'évince des entretiens qui lui ont été consacrés en avril-mai 2021 que **l'utilisation de la PND est certes répandue, mais cantonnée**. Répandue puisque 70% des notaires interrogés ont déclaré que des PND sont reçues dans leur office<sup>886</sup>. La PND est toutefois cantonnée à deux égards. D'une part, elle l'est quantitativement : le nombre de PND signées par chaque notaire semble faible<sup>887</sup> et la majorité d'entre eux précise que ce nombre n'est pas en augmentation<sup>888</sup>. D'autre part, la pratique de la PND est doublement

---

<sup>881</sup> Il en va autrement si l'on adopte une approche globale. Ainsi, l'analyse accompagnant l'enquête du CSN sur l'AACD précise que, « en redressant des non-réponses, toujours en tenant compte des nombres d'actes annuels des offices, il y aurait 22 632 actes authentiques par comparution à distance réalisés sur la période du 3 avril au 20 mai. Le CSN dispose du nombre d'actes authentiques électroniques déposés du lundi 6 avril au mercredi 20 mai dernier (261 126 actes réalisés) qui représente environ 78 % du nombre total habituel des actes (estimé donc à 334 777). Le nombre d'actes authentiques par comparution aurait alors contribué pour 6,7 à 8,7 % de la production sur cette période. En pratique, la plateforme ayant été opérationnelle à compter du 15 avril, la part des actes authentiques par comparution à distance représenterait donc plutôt 7,5 à 9,6 % du nombre d'actes réalisés sur la période ».

<sup>882</sup> Des AACD ont été signés dans 10 des 17 offices dans lesquels se sont déroulés les entretiens. Cependant, un seul notaire interrogé a fait état d'un très grand nombre d'actes ainsi reçus (« Du 17 mars au 31 mai : 166. Nous avons cessé le décompte à cette date, mais nous avons continué à un rythme soutenu jusqu'à mi-juin (60 AACD par semaine) puis à un rythme plus léger jusqu'au 10 août (5 à 10 par semaine) »). Les autres ont précisé avoir reçu moins d'une dizaine d'AACD pendant la période de quatre mois d'autorisation.

<sup>883</sup> Les mêmes actes que ceux ainsi quantifiés dans l'enquête du CSN ont été cités par les notaires que nous avons interrogés. La plupart ont reçu entièrement à distance des donations ou donations-partages et plusieurs d'entre eux ont précisé que le testament authentique est exclu sous cette forme (l'un ajoutant : « Et ça pour le coup c'était une directive je crois du CSN »). Sur ce dernier point, v. *infra* n° 350.

<sup>884</sup> Procurations authentiques, ventes hors VEFA avec prêt hypothécaire, VEFA dans le secteur protégé, prêts hypothécaires, donations.

<sup>885</sup> Sur les appréciations opposées dont l'AACD fait l'objet et les attentes qu'il suscite, v. *infra* n° 388-397.

<sup>886</sup> 5 notaires sur 17 ont mentionné leur défaut de pratique de la PND. Un seul l'a expliqué par l'absence d'équipement en visioconférence sécurisée. Les autres ont pointé l'inutilité de ce type de procuration. Sur les reproches formulés à l'encontre de la PND, v. *infra* n° 389-397.

<sup>887</sup> Sur les 10 notaires ayant apporté des précisions sur les PND qu'ils ont signées entre la fin novembre 2020 et le début du printemps 2021, 8 en ont dénombré une dizaine ou moins.

<sup>888</sup> 7 des 10 notaires interrogés recevant des PND ont répondu que leur nombre est stable, voire en baisse. Un seul a relevé qu'elles sont « très significativement » en hausse.



ciblée. *Ratione materiae*, elle est surtout utilisée **en vue de la conclusion d'actes notariés solennels** pour lesquels les mandats, en vertu de la règle du parallélisme des formes, doivent eux-mêmes être authentiques *ad validitatem*, ce qui concerne essentiellement les donations ou donations-partages<sup>889</sup> et, dans une moindre proportion, les VEFA dans le secteur protégé<sup>890</sup> et les hypothèques<sup>891</sup>. *Ratione personae*, **les clients-cibles de la PND sont ceux géographiquement éloignés de l'office, particulièrement lorsqu'ils résident à l'étranger**<sup>892</sup>. Il ressort de ce qui précède que la procuration authentique signée par visioconférence s'apparente à un « **produit de niche** ». L'AAED, nous l'avons vu, ressemble davantage à un « produit de masse ». **L'expansion des actes à distance constitue donc un phénomène majoritaire mais non homogène.**

Des contrastes bien plus marqués encore s'observent à l'égard d'autres manifestations de la dématérialisation de l'acte notarié.

## **B/ Contrastes**

**342.** Appréhender les effets du numérique sur l'acte notarié en partant du terrain présente l'intérêt de mettre en lumière des contrastes qui, dans les exposés de la digitalisation émanant des instances de la profession notariale ou de la doctrine juridique, demeurent habituellement dans l'ombre. Ainsi, les questionnaires et entretiens que nous avons réalisés permettent-ils de dévoiler **des politiques et pratiques variables (1/)** et de dresser **une typologie des offices (2/)** relativement à divers aspects de la dématérialisation de l'acte notarié.

### ***1/ Politiques et pratiques variables***

**343.** La dématérialisation de l'acte notarié fait l'objet de politiques communes aux offices et aux instances, ainsi que de pratiques majoritaires chez les notaires et leurs collaborateurs, que les développements précédents ont détaillées. Il importe désormais de s'attarder sur **les différences qui opposent les objectifs fixés au niveau national et les orientations retenues au sein des offices**, ainsi que sur **les manières de travailler, plus ou moins digitalisées, des acteurs du notariat** intervenant dans la préparation, la signature et/ou la publicité des actes.

---

<sup>889</sup> Ces libéralités ont été citées à 8 reprises par les 10 notaires interrogés recevant des PND. Le droit de la famille étant le domaine privilégié de la PND, il est cohérent que lesdits notaires aient déclaré deux fois plus souvent connaître à l'avance les clients signant la procuration par visioconférence que l'inverse

<sup>890</sup> À l'argument juridique précité tenant au formalisme du mandat, s'en ajoute un autre d'ordre pratique souligné par l'un des notaires interrogés : « Plutôt en VEFA parce que dans l'ancien ils aiment bien quand même se déplacer pour venir visiter (en VEFA tu n'as pas besoin de te déplacer puisque tu ne peux pas visiter) ».

<sup>891</sup> Les ventes immobilières et les hypothèques ont été citées 4 fois par les 10 notaires interrogés recevant des PND.

<sup>892</sup> Hypothèse mentionnée 8 fois par les 10 notaires interrogés recevant des PND. Exemples de réponses en ce sens : « c'est surtout pour les personnes qui sont à l'étranger. Je crois qu'on n'en a pas fait dans d'autres situations. On l'a fait beaucoup pour des étudiants aux États-Unis, notamment pour des donations avec procurations à distance » ; « J'avais donc un client à l'autre bout du monde qui ne rentrait pas tout de suite et qui voulait acheter tout de suite ! Il avait eu son offre de prêt avec son hypothèque, donc nous avons rédigé une procuration authentique pour l'hypothèque à distance ».

Ces politiques et pratiques variables se rapportent principalement à **la concrétisation de l'objectif zéro papier (a/)** et à **la réception des actes à distance (b/)**.

#### **a/ Concrétisation nuancée de l'objectif zéro papier**

**344.** En 2016, le CSN a mis en place un plan national d'actions, qu'il a relayé auprès de toutes les instances locales « afin qu'elles puissent sensibiliser les offices aux mutations en cours et à la nécessité d'y faire face », en particulier en inscrivant le « zéro papier » parmi ces actions, tout en reconnaissant que « les offices ne sont pas organisés de la même manière et n'ont pas tous le même niveau et les mêmes souhaits de développement »<sup>893</sup>. **Au sujet du zéro papier, des nuances, plus ou moins importantes, existent effectivement tant entre les actions prônées par les instances et les politiques définies, ou non, par les dirigeants des offices, que dans les pratiques des acteurs de terrain**<sup>894</sup>.

**345.** Les premiers contrastes sont mis au jour par les réponses apportées à la question « L'office est-il engagé dans un parcours zéro papier ? ». Dans le cadre de l'enquête « Offices », autant de voix se sont portées sur le « oui »<sup>895</sup> que sur le « non ». Ce résultat parfaitement mitigé démontre de profondes disparités au niveau stratégique – **le zéro papier, en tant qu'objet politique, sépare les offices entre eux et il éloigne autant d'offices des politiques digitales des instances qu'il en rapproche l'autre moitié.**

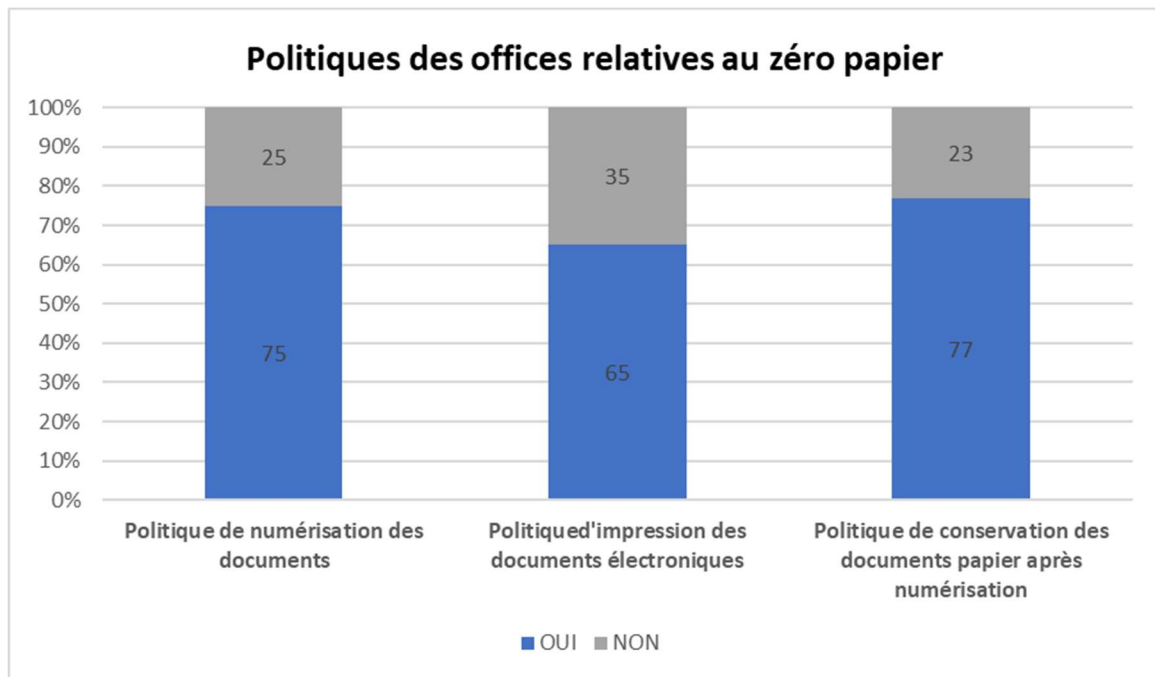
**346.** Ces premiers contrastes doivent toutefois être relativisés au regard d'autres réponses laissant penser que **la plupart des dirigeants ont engagé leur office dans un parcours zéro papier** sans dénommer ainsi les politiques tournées vers cet objectif. En effet, **une nette majorité a déclaré que l'office a défini des politiques quant à la numérisation des documents papier, à l'impression des documents électroniques et également à la conservation ou non des documents papier après numérisation.**

---

<sup>893</sup> Présentation du plan national d'actions par F. Vichot, ex directrice générale adjointe du CSN, *SNH* 28 février 2019, n° 8, p. 24.

<sup>894</sup> Pour d'autres exemples que ceux présentés ci-après de divergences dans le processus d'avancée vers le zéro papier, entre offices et parfois au sein d'un même office, v. annexe 5, enquête « Vie d'office ».

<sup>895</sup> Soit 26 des 52 dirigeants ayant répondu à cette question. Parmi eux, 16 ont précisé, en réponses libres, les principales modalités du parcours zéro papier, que l'on peut ranger dans deux catégories. D'une part, des équipements réduisent le recours au papier : le scanner individuel (cité à trois reprises) et le double écran (« Pour poursuivre la numérisation systématique, nous nous équipons dès la semaine prochaine du double écran ce qui va supprimer la nécessité d'imprimer les documents »). D'autre part, des modes de travail au sein de l'office et avec la clientèle, comme la « communication de documents inter-service par voie dématérialisée (décompte, facture ...) », le « travail à distance pour la constitution des dossiers et une partie de la rédaction », la « communication par mails plutôt que papier », la « demande aux clients d'envois dématérialisés ».



Dans les 36 réponses libres fournies par les responsables des offices à la demande de précision de ces politiques, soit le principe du « 100% numérique » ou « 0% papier » est expressément mentionné<sup>896</sup>, soit les mesures détaillées convergent vers la dématérialisation. Ainsi, la numérisation de toutes les pièces papier entourant l'acte notarié et leur rattachement au dossier informatique créé dans le logiciel de rédaction d'actes ont été abondamment cités<sup>897</sup>. L'archivage des dossiers au format papier s'en trouve singulièrement réduit<sup>898</sup>.

**347.** Le papier ne disparaît pas pour autant<sup>899</sup>. Il ressort en effet des réponses libres des dirigeants des offices que **politique de numérisation ne rime pas avec politique de « dépaperisation »**. Cette nuance apparaît dans les réponses portant sur l'impression des documents électroniques et sur la conservation des documents papier numérisés. L'objectif de

<sup>896</sup> Un tel principe a été cité à 11 reprises. Par exemple : « Autant que possible, aucun papier, à tous les stades de la production » ; « Se diriger à terme vers le 0 papier. Considérer désormais que le dossier qui fait référence est le dossier électronique et non le dossier papier » ; « Zéro papier du début à la fin dans toute la mesure du possible. Effectif pour les dossiers de vente. En cours pour les autres dossiers » ; « Le sans papier au maximum » ; « Le principe est d'être en zéro papier » ; « 100 % numérique dans un monde idéal en vente immobilière ».

<sup>897</sup> À 21 reprises cette numérisation a été présentée comme une politique de l'office. Par exemple : « numérisation systématique des documents papiers » ; « L'ensemble des pièces du dossier doit être numérisé : toutes les pièces afin que le dossier d'archivage soit le plus fin possible pour les ventes et les successions. Les dossiers de contrat de mariage, notoriété sèche, donations entre époux, dépôt de convention de divorce, ne sont pas archivés en papier mais seulement en numérique » ; « L'ensemble des documents d'un dossier est numérisé puis rangé dans le dossier informatique créé dans le logiciel métier » ; « Tous les documents importants sont numérisés et rattachés aux dossiers ».

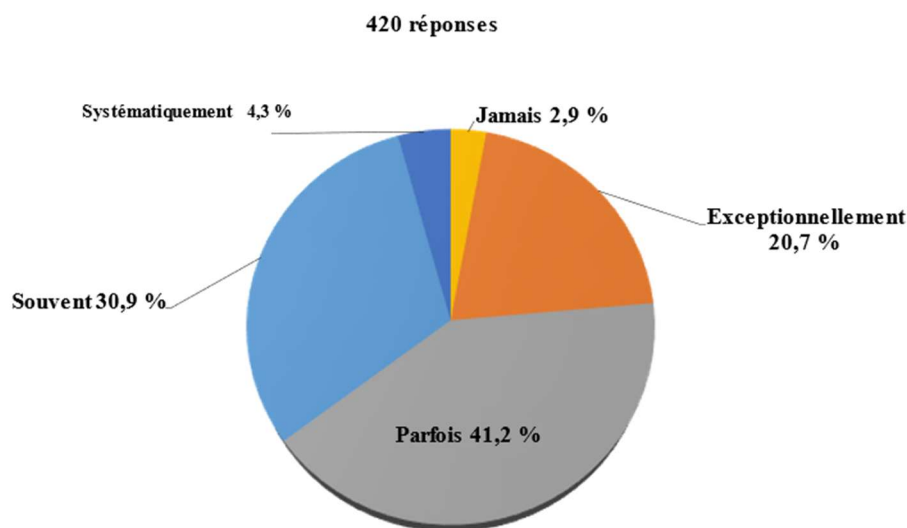
<sup>898</sup> Cela explique sans aucun doute qu'un salarié ne soit pas affecté exclusivement à la fonction d'archiviste. Il en va ainsi dans 66% des offices dans lesquels notre second questionnaire a été renseigné, l'archivage des documents papier étant alors principalement assuré par les notaires ou les formalistes. Sur la réorganisation du travail sous l'influence du numérique, v. *supra* n° 265-272.

<sup>899</sup> Pour d'autres exemples que ceux fournis par les enquêtes « Offices » et « Acteurs », v. annexe 5, enquête « Vie d'office ».

limitation des impressions est certes présent<sup>900</sup>, mais plusieurs réponses soulignent **l'intérêt persistant des impressions**, notamment pour des « documents de travail importants (compromis agence et états hypothécaires) » ou les AAE<sup>901</sup>. L'importance du papier est même plus patente à la lecture des nombreux et divers exemples donnés des **documents papier conservés en dépit de leur numérisation**, spécialement les documents manuscrits, telles les procurations sous signature privée ou les reconnaissances de conseils donnés<sup>902</sup> - conservation permettant, en cas de contentieux, de présenter au juge un original et non une simple image de celui-ci.

**348.** La persistance du papier est corroborée par les résultats de l'enquête « Acteurs », qui permettent de saisir **le décalage important entre l'objectif affiché par le CSN** – « bientôt le zéro papier »<sup>903</sup> - **et les pratiques des notaires et de leurs collaborateurs**. A la question « Vous imprimez les documents électroniques : jamais, exceptionnellement, parfois, souvent ou systématiquement », il a été majoritairement répondu « parfois ».

## Vous imprimez les documents électroniques



<sup>900</sup> Par exemple : « éviter les impressions inutiles » ; « L'impression des documents électroniques doit être le plus limité possible » ; « Nous n'imprimons que si nécessaire » ; « Édition au minimum » ; « Impression avec parcimonie, en fonction de la demande des clients ».

<sup>901</sup> Aussi : « privilégier l'électronique tout en conservant une minute papier pour l'acte, les reconnaissances de conseils données, la partie comptable - compte-état hypothécaire-crd banque ».

<sup>902</sup> « accusés d'envoi et de réception de courriers postaux, courrier manuscrit, certains documents administratifs » ; « après scan, destruction sauf doc manuscrit » ; « Lors de l'archivage, ne garder que les originaux des procurations, DIA et courriers complexes » ; « on ne conserve que les pièces essentielles en cas de contentieux » ; « Pas de conservation de documents papiers après clôture définitive du dossier sauf les procurations » ; « Seul un nombre limité et défini par l'Étude de documents papier doit être conservé (ex : originaux des procurations et la renonciation au droit de préemption) ».

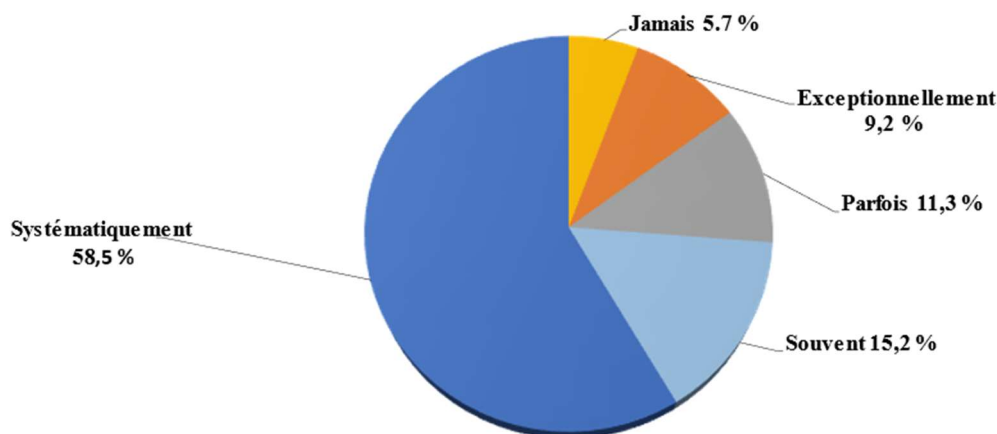
<sup>903</sup> Rapport annuel du notariat 2016, p. 5. Objectif réaffirmé les deux années suivantes (rapport 2017, p. 21 ; rapport 2018, p. 21).

En se concentrant sur des comportements plus tranchés, il apparaît que ceux qui impriment souvent ou systématiquement sont plus nombreux que ceux qui impriment exceptionnellement voire jamais. Ces données révèlent que l'objectif zéro papier est loin d'être atteint : à peine un quart des 420 répondants s'en rapprochent en imprimant exceptionnellement ou jamais (et ce quel que soit leur âge<sup>904</sup>), alors qu'en présence d'un original au format électronique, le recours au papier n'est pas indispensable, à tout le moins pour des besoins de conservation, et alors que le double écran est devenu une norme d'équipement<sup>905</sup> qui facilite les vérifications et devrait donc limiter le recours au papier à cette fin.

**349.** La discordance entre le zéro papier comme politique du notariat et le recours significatif au papier dans les pratiques des notaires et de leurs collaborateurs est plus évidente encore si l'on s'intéresse à l'impression des états hypothécaires reçus *via* Télé@ctes des services de la publicité foncière<sup>906</sup>. En effet, plus de 80% des acteurs concernés<sup>907</sup> ont déclaré les imprimer « souvent » ou « systématiquement », cette dernière fréquence représentant à elle seule près de 60% des réponses.

## Vous imprimez les états hypothécaires

381 réponses



Ces résultats reflètent vraisemblablement les particularités des états hypothécaires tenant à leur complexité, voire à leur illisibilité en la forme comme sur le fond, et aux risques juridiques majeurs que les erreurs les concernant peuvent emporter - refus ou rejet de la publicité,

<sup>904</sup> Presque autant de personnes âgées de 21 à 30 ans (22) que de personnes âgées de 51 à 60 ans (24) ont déclaré imprimer exceptionnellement voire jamais les documents électroniques. Ces données sont intéressantes, car elles démentent le préjugé selon lequel les moins jeunes seraient plus adeptes du papier que des documents électroniques.

<sup>905</sup> Sur cette norme d'équipement, v. *supra* n° 234.

<sup>906</sup> Sur la dématérialisation des relations entre les offices et les services de publicité foncière, v. *supra* n° 46-63.

<sup>907</sup> En l'occurrence, 381 notaires et collaborateurs.

inefficacité de l'acte, responsabilité notariale. Dès lors, **l'impression des états hypothécaires s'explique par les contrôles que le papier facilite, donc par la fiabilité qui lui est associée**<sup>908</sup>. Cette recherche de sécurité rend certainement légitimes les écarts constatés entre les politiques et les pratiques relatives à la place respective du papier et du numérique dans les offices.

L'objectif de sécurité juridique se retrouve également dans les aménagements particuliers des actes à distance.

## **b/ Aménagements particuliers des actes à distance**

**350.** Les entretiens consacrés aux actes à distance ont permis de constater la conformité des nouvelles pratiques en ce domaine, non seulement aux **obligations réglementaires** issues des décrets de 2020 sur l'acte authentique avec comparution à distance (AACD) et la procuration notariée à distance (PND), en particulier l'emploi exclusif du système de visioconférence sécurisé<sup>909</sup>, mais également aux **instructions données par le CSN**. Deux d'entre elles ont été relevées à plusieurs reprises par les notaires interrogés : d'une part, **l'interdiction de recevoir entièrement à distance un testament authentique**<sup>910</sup> ; d'autre part, **la distinction à opérer quant à la vérification de l'identité du comparant à distance selon que le notaire ne connaît pas celui-ci** – un tiers certificateur d'identité doit alors intervenir (en l'occurrence, la société *IDnow*) – **ou qu'il l'a rencontré en face-à-face au cours des dix dernières années**, auquel cas la vérification de l'identité est effectuée par le seul notaire<sup>911</sup>. Alors que ces deux

---

<sup>908</sup> Sur cette appréciation, v. *infra* n° 380-382.

<sup>909</sup> Système sur lequel l'un des notaires interrogés a fourni des explications très précises : « Le premier problème, c'était s'assurer de la qualité du flux qui allait exister entre notre client et nous. Le but était que le client ait en face de lui le notaire (uniquement le notaire, les clerks habilités ne pouvaient pas recevoir ce type d'acte), et cela devait être équivalent à la présence physique du notaire. Pour cela, le CSN n'a agréé qu'un seul système de visioconférence : LifeSize. Pourquoi ce système ? Il répond aux trois critères qui avaient été posés par le CSN : le non-enregistrement, le cryptage, et le paramétrage géré par la profession. En principe, c'est un flux qui peut être très difficilement piraté ».

<sup>910</sup> Si cette interdiction ne figure pas dans les circulaires du CSN relatives à l'AACD, elle a bien été mentionnée par D. Ambrosiano, dès le 3 avril 2020 (avant qu'il ne devienne président du CSN) : des « actes ne pourront en revanche jamais être signés car la présence physique est obligatoire : contrat de mariage et testament authentique. Ces actes-là devront être différés » (A. Thiebaut, *Il y a un véritable risque de paralysie du marché immobilier à la sortie du confinement ! Me David Ambrosiano, MysweetImmo*, 3 avril 2020, <https://www.mysweetimmo.com/2020/04/03/il-y-a-un-veritable-risque-de-paralysie-du-marche-immobilier-a-la-sortie-du-confinement-me-david-ambrosiano-conseil-superieur-du-notariat/>).

<sup>911</sup> Circulaire CSN du 16 avril 2020 relative à l'application du décret autorisant l'AACD pendant la période d'urgence sanitaire.

L'un des notaires interrogés a exposé dans le détail la distinction retenue par cette circulaire : « il faut s'assurer de l'identité de la personne qu'on a en face de nous. Ça a causé énormément de problèmes. On nous a annoncé que nous n'étions pas à même de certifier l'identité de nos clients par rapport à une réglementation, l'ANSSI. Il faut distinguer plusieurs cas de figure. Soit, nous avons vérifié l'identité de nos clients en présentiel dans les dix dernières années avec une pièce d'identité avec une photocopie, on a leur numéro de téléphone, leur e-mail. Soit, ce sont des nouveaux clients ou des clients anciens et là, nous ne sommes pas à même de certifier leur identité. Ça veut dire qu'on a dû déléguer cette certification d'identité à la société DocuSign qui est une plateforme américaine et par laquelle on passe pour certifier l'identité des clients. Tu envoies à cette société les informations sur la personne – son numéro de téléphone, et tu as un opérateur téléphonique qui appelle cette personne, parfois en anglais et qui lui demande de scanner sa pièce d'identité. Cela nécessite que les clients aient un smartphone et

instructions du CSN sont loin de faire l'unanimité en doctrine, un manque de fondement juridique leur étant reproché<sup>912</sup>, les notaires semblent s'y conformer uniformément. Cela manifeste la propension forte de « la base » à respecter les directives juridiques venant d'en haut lorsqu'il existe des obscurités ou lacunes textuelles qui pourraient fragiliser la validité même des actes authentiques. La sécurité juridique y gagne certainement. En outre, s'agissant de la directive du CSN relative à la vérification de l'identité du comparant à distance déjà connu du notaire, la préparation de la réception de l'acte s'en trouve nettement réduite, tout comme le coût pour le client<sup>913</sup>.

**351.** En revanche, à l'égard d'autres modalités des actes à distance, cette fois non balisées par le CSN, **les pratiques sont disparates**, sans manquer néanmoins de cohérence. Ainsi, les entretiens menés au sujet de l'AACD et de la PND fournissent des exemples d'aménagements particuliers apportés à leur préparation et à leur réception et livrent des enseignements sur les préoccupations communes qui les inspirent.

**352.** D'abord, **les AACD signés pendant la première période d'urgence sanitaire ont été préparés dans des conditions différentes**. Les propos suivants de plusieurs notaires le montrent :

- « échanges au préalable par téléphone et par mail » ;
- « quant au consentement des clients, je fais un compte rendu téléphonique avant le rendez-vous pour expliquer le déroulement...Quant à la confidentialité des échanges, je prends toujours soin quand je suis au téléphone avec un client de bien fermer la porte ! C'est très important, puisque tous les notaires sont tenus au secret professionnel » ;
- « On essaye d'envoyer maintenant de manière systématique, ce qui n'était pas toujours le cas historiquement par le passé, les projets d'acte aux clients pour qu'ils puissent évidemment examiner ça, ensuite qu'on se fasse soit une visioconférence, soit un rendez-vous téléphonique avant signature pour qu'ils puissent poser toutes les questions avant signature *stricto sensu*, donc oui, la méthode a un petit peu changé et les

---

qu'ils puissent scanner leur pièce d'identité. La personne au téléphone demande : « Comment vous appelez-vous ? Vous êtes né où ? Vous avez les yeux de quelle couleur ? » etc. Avec ça, il va certifier l'identité ».

<sup>912</sup> Les termes généraux du décret du 3 avril 2020 rendent douteux le fondement de l'interdiction du testament par AACD (*ubi lex non distinguit...*). Par ailleurs, « dans le vade-mecum qu'il a adressé à toute la profession, le Conseil supérieur du notariat a avancé une distinction dont on peine à trouver le fondement juridique » (Cl. Brenner, S. Gaudemet et G. Bonnet, « L'acte notarié à distance pour le temps de l'urgence sanitaire », *JCP N* 2020, n° 21-22, 1113). Dans une « Foire aux questions » ouverte aux notaires le 21 novembre 2020, il est précisé que la distinction entre les clients rencontrés depuis moins de dix ans par le notaire et les autres est un « choix opérationnel convenu entre la société DocuSign et l'ANSSI lors de la qualification de leur solution, en tenant compte notamment du statut d'officier public du notaire ». Accord dont le contenu exact est toutefois difficile à vérifier tant les décisions de l'ANSSI de qualification d'un prestataire ou d'un service sont lapidaires.

<sup>913</sup> La réponse de l'un des notaires interrogés sur la pratique de l'AACD souligne ces avantages : « Si on a déjà vu les clients dans un délai de 10 ans, la procédure est beaucoup plus simple puisqu'on n'a pas cette phase d'agent certificateur. C'est également un peu moins onéreux puisqu'il n'y a donc pas le coût de l'agent certificateur. Mais c'est un réel plus également, c'est vraiment génial comme procédé ».

explications se font en amont du rendez-vous de signature en lui-même quand c'est à distance » ;

- « des explications préalables ont été délivrées aux clients puis une vérification accrue a ensuite été réalisée (notamment concernant leur identité quand aucune rencontre physique n'avait eu lieu) » ;
- « nous de toute façon on rapatrie les documents d'identité avant. On s'assure pendant la visio que c'est bien la bonne personne en face comme on s'en assure quand on l'a en face-à-face à l'étude. Et en plus, le mécanisme d'acte à distance fait qu'on passe par un prestataire de certification d'identité qui nous contrôlait l'identité de la personne au préalable, quand on ne la connaissait pas » ;
- « on a l'impression qu'on prend limite plus de précautions que quand on a les gens en physique ».

Cette dernière citation résume bien ce qui unit les préparations variables de l'AACD, à savoir des **précautions accrues** par rapport à celles précédant un rendez-vous de signature classique, qui se justifient sans doute par la nouveauté de la réception entièrement à distance, et qui mériteraient de perdurer pour déjouer les diverses altérations - des rapports humains, du consentement des clients, des missions du notaire - qui lui sont reprochées<sup>914</sup>.

**353.** Concernant ensuite **la PND** et, plus précisément, les explications fournies au mandant sur l'acte final que la procuration prépare, outre celles que le notaire délivre en visioconférence lors du rendez-vous de signature de la PND<sup>915</sup>, **deux voies distinctes sont empruntées par les notaires**<sup>916</sup> :

- le contenu de l'acte-cible est détaillé dans la procuration elle-même ;

---

<sup>914</sup> V. *infra* n° 386-397.

<sup>915</sup> « Le rendez-vous en visio ne porte pas réellement sur la lecture de la procuration mais plutôt sur l'acte principal. Le client en profite pour poser des questions sur l'acte lui-même. La procuration n'étant que le moyen pour moi, notaire, de pouvoir régulariser l'acte principal » ; « concernant la procuration pour hypothèque évoquée précédemment, il s'agissait d'un acte de vente contenant un prêt avec une garantie hypothécaire. J'ai donc profité du rendez-vous en visioconférence pour expliquer tant l'hypothèque (à l'origine de la procuration à distance) que l'intégralité de l'acte de vente ».

<sup>916</sup> Alternative exposée par les notaires interrogés : « Il y a deux types de choix à faire : soit tu fais une procuration où tu reprends énormément d'éléments de ton acte. C'est un acte en lui-même long avec le comparant, la désignation du bien, les diagnostics voire même la situation de la copropriété. C'est un condensé de l'acte qui tient parfois sur une vingtaine de pages. Ou alors tu fais une procuration extrêmement courte où tu dis que le constituant donne pouvoir pour passer l'acte dont le projet et les conditions sont annexés, à savoir l'acquisition du lot 13 moyennant le prix de 500 000 €. Par contre, tu annexes ton projet et tu indiques qu'il a eu connaissance du projet d'acte » ; « il n'y a pas de règle en fait, ça dépend vraiment de la situation : soit tu fonctionnes comme ça avec une proc. légère et un projet d'acte annexé, soit tu détailles un peu la proc. et du coup tu as la proc. qui contient tout ». V. égal. l'interview de M<sup>e</sup> Scoriels relative à la pratique de la comparution à distance (annexe 4).



- la procuration se contente de désigner la personne à laquelle il est donné pouvoir de signer tel acte, succinctement présenté<sup>917</sup>, mais alors la PND est complétée par le projet d'acte.

Dans cette hypothèse, une autre alternative se rencontre :

- le projet d'acte final est adressé au client avant la PND et n'est pas joint à celle-ci<sup>918</sup> ;
- le projet d'acte est annexé à la PND et acquiert la même authenticité<sup>919</sup>.

Les explications fournies à l'appui de ces différentes pratiques mettent en exergue deux préoccupations, la première étant moins marquée que la seconde : **permettre des évolutions entre la procuration et la réception de l'acte-cible** – souplesse indépendante des modalités de signature du mandat<sup>920</sup> ; **s'assurer de la compréhension de l'acte final par l'auteur de la PND** – sécurité recherchée certainement avec une acuité particulière lorsque la comparution du mandant a lieu à distance.

L'objectif de sécurité juridique éclaire **une autre pratique émergente**, que l'un des notaires interrogés a exposée en ces termes : « on a adopté un nouvel usage qui consiste en la régularisation des actes avec des procurations, mais de faire assister les clients qui ont donné pouvoir à un rendez-vous de l'acte, et précisions dans l'acte qu'ils sont représentés par un collaborateur de l'étude et qu'ils assistent à la lecture de l'acte par visioconférence. C'est en tout cas un usage que je recommanderais, notamment en cas de contestation du caractère authentique de l'acte, si dans l'acte il est noté qu'il a assisté à la visio et qu'on peut prouver qu'il s'est connecté... C'est donc écrit dans l'acte, et ça réduit la possibilité de contester cette authenticité ».

**354.** En définitive, au sujet de ces deux manifestations phares de la dématérialisation des actes notariés que sont le recul du papier et leur réception entièrement à distance, on observe certes des politiques et des pratiques variables, mais **une préoccupation partagée** permet de

---

<sup>917</sup> Argument au soutien de cette pratique : « Je considère que plus on détaille, mieux c'est. Après, dans des procurations détaillées c'est quand même compliqué. Il ne faut pas qu'on se trouve bloqué avec des procurations trop détaillées... si tu veux toucher quelque chose dans l'acte il faut refaire signer une autre procuration. Il faut garder un peu de souplesse et ne pas s'enfermer ».

<sup>918</sup> Telle est la pratique en matière de VEFA : « Dans mon domaine, les VEFA étant obligatoirement notifiées au réservataire avant la signature définitive, il n'y a pas lieu ni d'intégrer le texte de l'acte final dans la procuration, ni de l'annexer ». Une autre raison a été avancée : « j'ai tendance à faire reconnaître au client dans la procuration qu'il y a eu transmission du projet d'acte, mais pour autant je ne l'annexe pas à la procuration et je ne lui fais pas signer en annexe, mais ça c'est plus pour des raisons pratiques, parce que si jamais il y a besoin de changer quelque chose on est bloqué ».

<sup>919</sup> « Personnellement, je rédige une procuration simple sur une page aux termes de laquelle je précise que le projet d'acte joint à ladite procuration forme avec cette dernière un tout indissociable. Je pense que cela permet d'éviter toute éventuelle confusion ou difficulté de compréhension. Il me semble que la sécurité juridique et l'information dues au client sont ainsi bien assurées lors de l'envoi de la procuration simple avec le projet annexé ».

<sup>920</sup> La possibilité pour le mandataire d'apporter des modifications à l'acte final ne varie pas selon que le mandant s'engage sous signature privée ou par acte authentique, en présence ou à distance d'un notaire, mais du type de délégation consentie : « S'il s'agit d'une délégation de signature, non. S'il s'agit d'une délégation de pouvoirs, oui » a précisé l'un des notaires interrogés.

leur reconnaître une cohérence, celle de **rendre l'acte le plus sûr possible**. Autrement dit, la sécurité juridique est inhérente au notariat, alors que la dématérialisation de l'acte notarié est toujours contingente.

Compte tenu de cette hétérogénéité, il est utile de proposer une typologie des offices en fonction de leur degré d'engagement dans la dématérialisation de l'acte notarié.

## ***2/ Typologie des offices engagés dans la dématérialisation de l'acte notarié***

**355.** Depuis une dizaine d'années, le support électronique de l'acte notarié, sa réception à distance et la « dépaperisation » des dossiers en leur entier gagnent du terrain. Si tous les offices sont engagés dans cette dématérialisation<sup>921</sup>, ils ne le sont cependant pas à l'identique<sup>922</sup>. Ce faisant, **une typologie** peut être dressée, distinguant en deux « classes non hiérarchisées »<sup>923</sup> les offices engagés dans la dématérialisation de l'acte notarié<sup>924</sup>, **selon que cet engagement est modéré ou élevé**. À cette fin, des données de deux types méritent d'être combinées. Les unes concernent les principaux axes d'évolution de l'acte notarié sous l'effet du numérique – 100% AAE, zéro papier et développement des actes en visioconférence. Les autres portent sur les caractéristiques des offices, plus précisément celles ayant le plus de liens avec les politiques digitales privilégiées par leurs dirigeants<sup>925</sup> : date de création de l'office, domaines d'activité<sup>926</sup>, effectifs<sup>927</sup>, chiffre d'affaires<sup>928</sup>.

---

<sup>921</sup> V. *supra* n° 325-341 les politiques communes et pratiques majoritaires.

<sup>922</sup> V. *supra* n° 342 à 354 les politiques et pratiques variables. Sur la « grande diversité de situations », v. égal. annexe 5, Corinne Delmas, « L'impact du numérique sur la vie des offices en Hauts-de-Seine ».

<sup>923</sup> Absence de jugement de valeur caractéristique d'une typologie (cf. *Dictionnaire critique de la sociologie*, par R. Boudon et F. Bourricaud, PUF, 1982, V. Typologie).

<sup>924</sup> La typologie porte sur les offices et non sur les différentes catégories d'acteurs du notariat que nous avons interrogés.

<sup>925</sup> Dans l'enquête « Offices », qui fournit les données empiriques nourrissant la typologie proposée, d'autres caractéristiques ont été questionnées : la localisation géographique de l'office, sa structure juridique (office individuel ou société de notaires) et la présence ou non en son sein d'un responsable informatique. Les données afférentes ne fournissent pas de renseignements intéressants au sujet de la dématérialisation de l'acte notarié. C'est pourquoi ils demeurent étrangers à la typologie à suivre.

<sup>926</sup> En réponse à l'enquête « Offices », 22 des 56 dirigeants (39%) ont déclaré que leur étude développe une part significative de son activité dans un domaine spécifique (immobilier complexe et/ou immobilier institutionnel et/ou droit des sociétés et/ou droit international privé), les 34 autres offices (61%) étant généralistes.

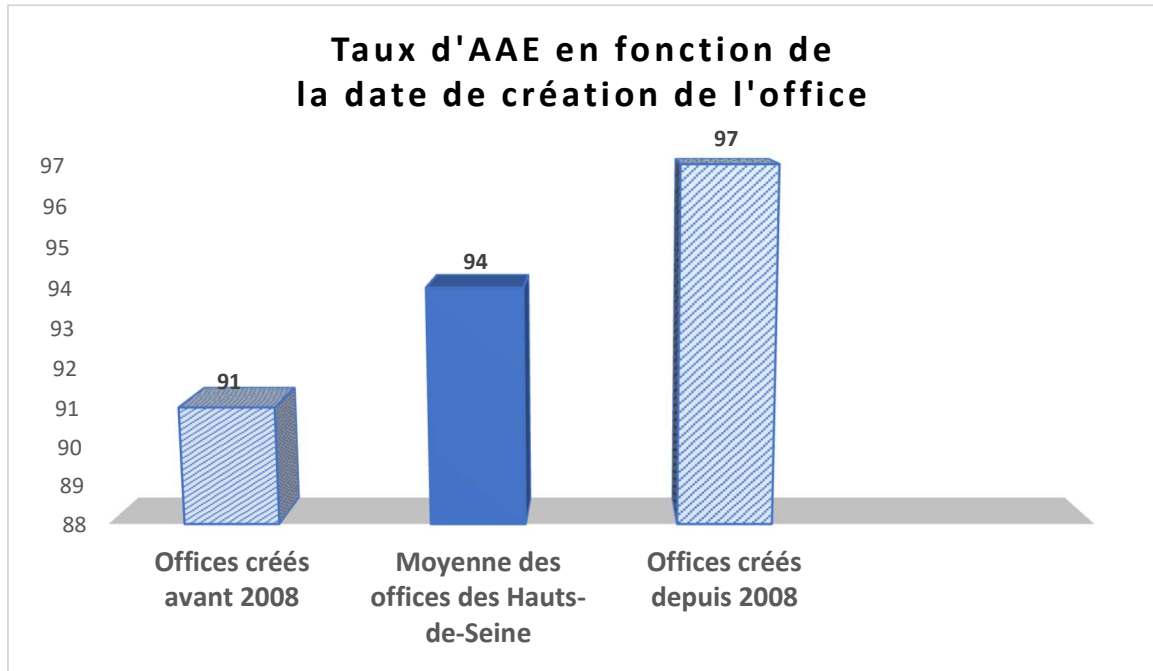
<sup>927</sup> Effectifs au sein des 56 offices des Hauts-de-Seine dont les dirigeants ont renseigné notre questionnaire :

- 1 ou 2 personnes : 13/56 offices (23%)
- 3 à 5 personnes : 6/56 offices (11%)
- 6 à 10 personnes : 10/56 offices (18%)
- 11 à 20 personnes : 14/56 offices (25%)
- 20 à 50 personnes : 9/56 offices (16%)
- Plus de 50 personnes : 4/56 offices (7%)

<sup>928</sup> Chiffre d'affaires au sein des 56 offices des Hauts-de-Seine dont les dirigeants ont renseigné notre questionnaire :

- Inférieur à 460 000 euros : 16/56 offices (28.5%)
- Compris entre 460 000 et 700 000 euros : 2/56 offices (3.5%)
- Compris entre 700 001 et 1 000 000 euros : 8/56 offices (14%)
- Compris entre 1 000 001 et 1 600 000 euros : 9/ 56 offices (16%)
- Supérieur à 1 600 000 euros : 21/56 offices (38%)

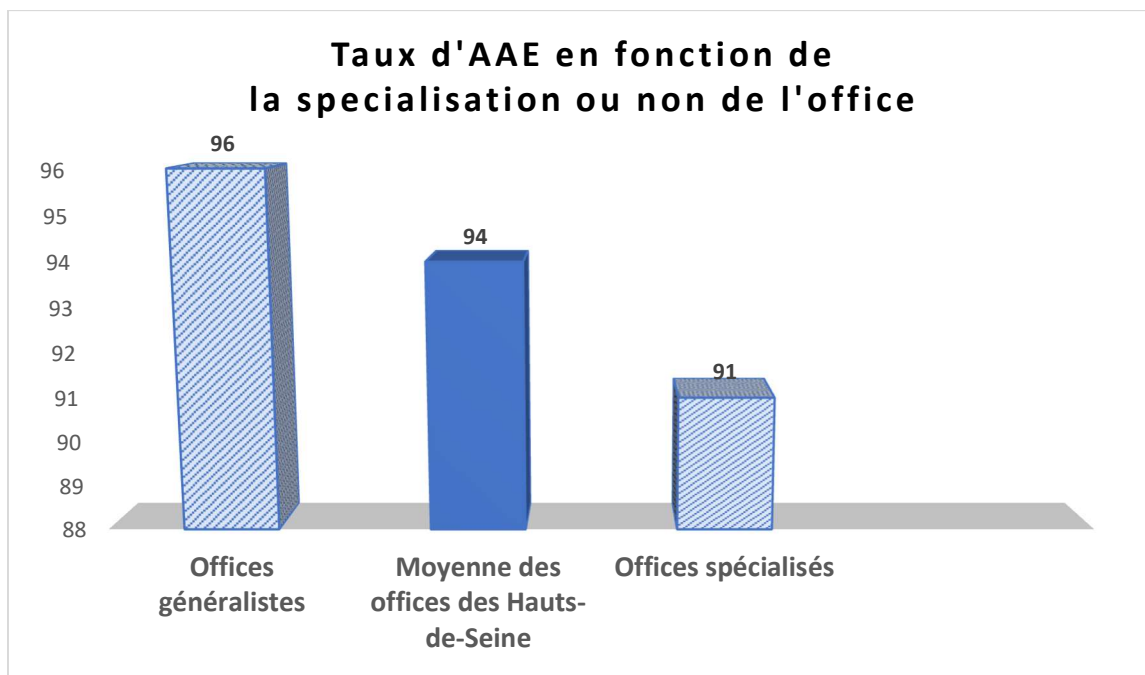
**356.** Concernant d'abord le nombre d'AAE en regard de l'ensemble des actes produits par l'office, des différences s'observent entre les offices créés avant ou après 2008<sup>929</sup>. Les plus anciens par rapport à cette année de référence ont un taux d'AAE inférieur à la moyenne et les plus récents un taux supérieur.



**L'objectif 100% AAE est donc davantage atteint dans les offices qui ont vu le jour après l'avènement de la signature électronique de l'acte notarié à l'échelle nationale que dans ceux ayant connu le passage du support papier au support électronique<sup>930</sup>.** On remarque que le taux d'AAE est également plus élevé dans les offices généralistes que dans ceux ayant un ou plusieurs secteurs d'activité spécifiques, ce qui peut être corrélé à la différence précitée relative à la date de création de l'office et également être expliqué par le fait que, dans des domaines particuliers comme l'immobilier complexe, le volume des actes dépasse souvent la limite de 30 méga octets des AAE et que certains documents, tels des plans de construction, ne peuvent pas être annexés à l'acte au format électronique.

<sup>929</sup> Dans le cadre de l'enquête « Offices », 56 dirigeants ont indiqué la date de création de leur étude : 27 l'ont été entre 2008 et 2019 (48%) et 29 avant 2008 (52%). Il est approprié de retenir 2008 comme année de césure, non seulement parce que le nombre d'offices créé avant ou depuis est équivalent, mais aussi parce qu'au sujet de la dématérialisation de l'acte notarié, 2008 est une date significative, celle de la mise en pratique de l'AAE.

<sup>930</sup> Deux autres données en attestent : les seuls offices ayant un taux d'AAE de 100% ont été créés depuis 2018 ; les seuls à avoir un taux inférieur à 90% ont été créés antérieurement.



Compte tenu des clivages précédents, il est cohérent que les taux d'AAE soient inversement proportionnels, non seulement à l'effectif de l'office (moins il compte de personnes, plus le taux d'AAE est important et vice-versa<sup>931</sup>), et aussi au chiffre d'affaires (**les taux les plus élevés d'AAE se rencontrent dans les offices dont le chiffre d'affaires est le plus faible et réciproquement**<sup>932</sup>).

**357.** S'agissant ensuite de **l'engagement dans un parcours zéro papier**, que nous avons détaillé en interrogeant les responsables des offices sur trois politiques - la numérisation des documents papier, l'impression des documents électroniques, le sort des documents papier après numérisation -, certaines données laissent accroire que ledit engagement est moins important dans les offices récemment créés que dans les plus anciens<sup>933</sup>, mais elles méritent d'être relativisées. En effet, outre qu'il n'y a pas de corrélation absolue entre l'absence de définition des politiques précitées, *in abstracto*, et l'absence d'engagement en faveur du zéro papier, *in concreto*, la définition de politiques au sein d'une entreprise prend du temps. Il est donc logique qu'elles soient moins présentes dans les structures les plus récentes, et ce d'autant que les offices récemment créés ont un effectif souvent limité à une ou deux personnes, ce qui ne rend pas nécessaire la définition de politiques<sup>934</sup>. La date de création de l'office n'est donc

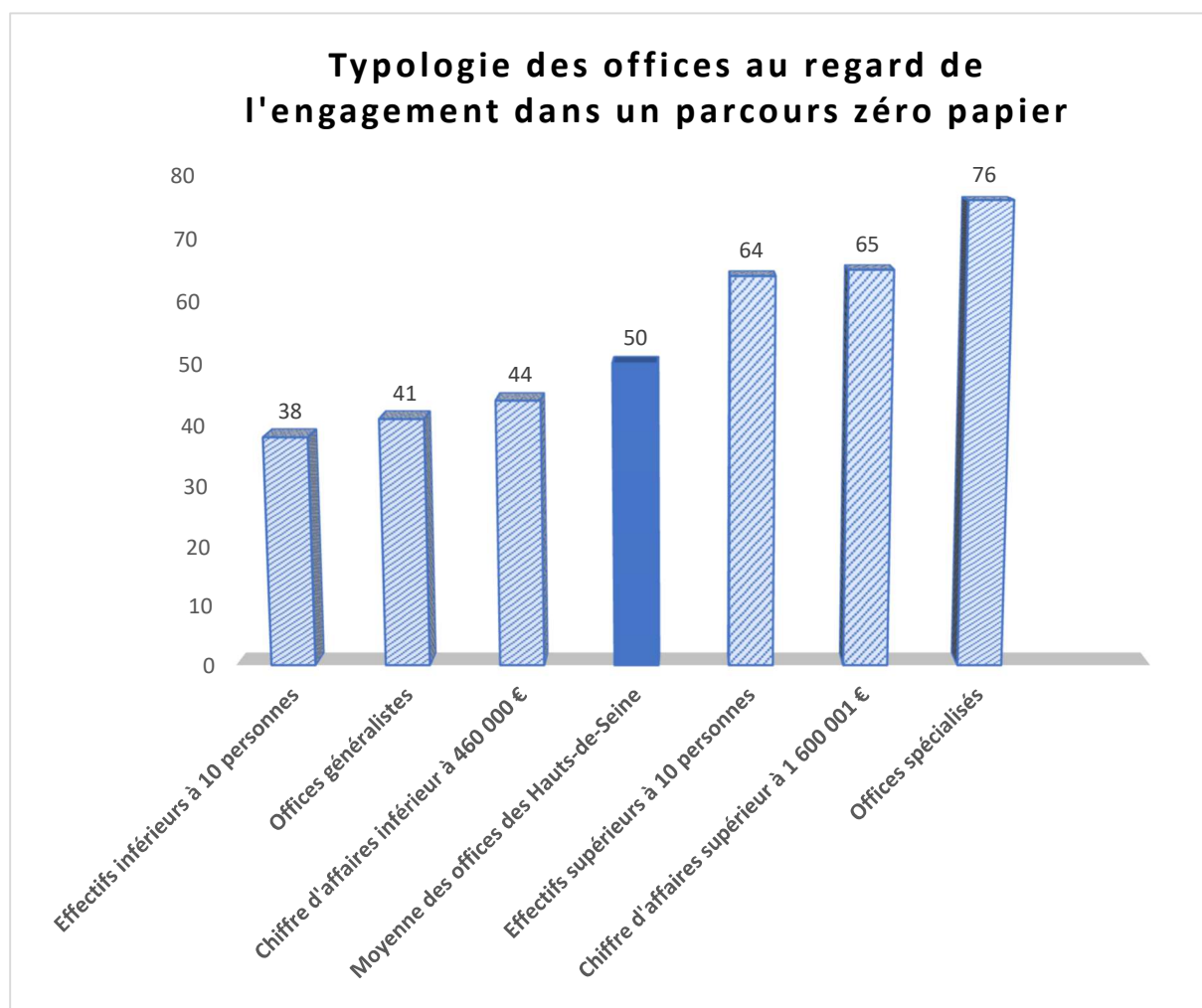
<sup>931</sup> Les seuls offices à produire 100% d'AAE comptent 1 ou 2 personnes et les taux les plus bas d'AAE - entre 80 et 85% - ne sont fournis que par les offices où travaillent plus de 11 personnes.

<sup>932</sup> Les seuls offices à produire 100% d'AAE ont un chiffre d'affaires inférieur à 460 000 euros et les taux les plus bas d'AAE - entre 80 et 85% - sont fournis par les offices dont le chiffre d'affaires est supérieur à 1 600 000 euros.

<sup>933</sup> Ainsi, parmi les offices créés depuis 2008, l'engagement dans un parcours zéro papier est minoritaire (11/27, soit 40%), alors qu'il est majoritaire au sein des offices créés antérieurement (15/25, soit 60%). En outre, sur les 19 dirigeants ayant déclaré que toutes les politiques précitées ne sont pas définies au sein de leur office, 12 étaient à la tête d'offices créés depuis 2008 (63%).

<sup>934</sup> Rappr. *supra*, n° 235, l'influence des effectifs des offices sur les taux d'équipement constatés.

guère significative en matière de numérisation et « dépaperisation ». Trois autres critères de distinction le sont davantage.

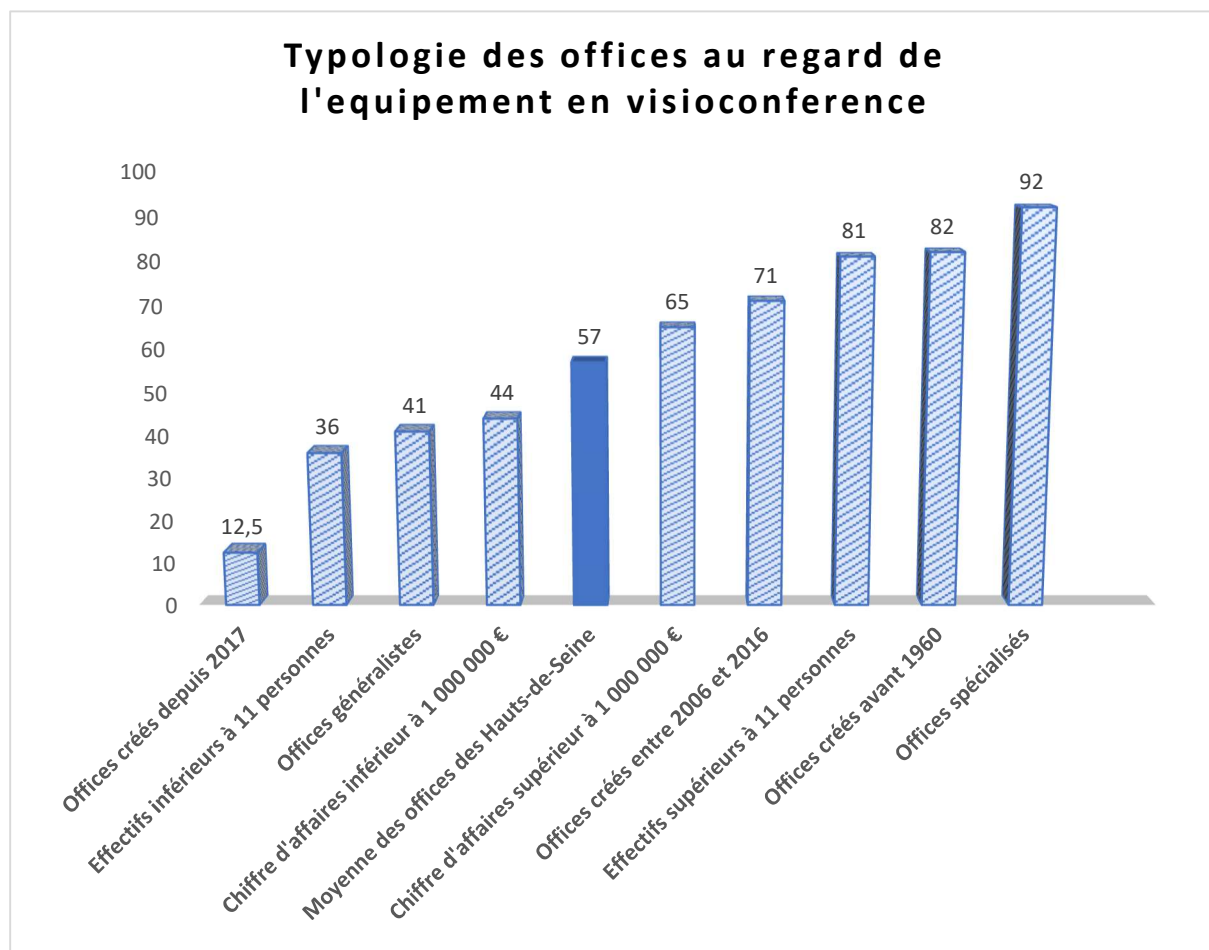


**L'engagement dans un parcours zéro papier est plus élevé dans les offices spécialisés et dans ceux dont l'effectif et le chiffre d'affaires sont importants.** Ces derniers résultats s'expliquent certainement par l'investissement financier que requièrent les outils nécessaires ou utiles à la dématérialisation.

**358.** Une interdépendance semblable se fait jour à l'examen de la dernière manifestation de la dématérialisation de l'acte notarié qu'est **le développement de la visioconférence**. De fait, les offices spécialement engagés dans le zéro papier se sont aussi dotés précocement de ce type de matériel. Il s'agit de ceux ayant **un ou plusieurs domaines d'activité spécifiques**<sup>935</sup>, **un effectif important, un chiffre d'affaires très élevé**. Ici, la date de création de l'office est en outre déterminante, puisque le pourcentage d'équipement en visioconférence est très faible dans

<sup>935</sup> Le taux très élevé d'installation de la visioconférence dans les offices spécialisés (92%) peut s'expliquer par le fait que cet équipement est plébiscité par la clientèle particulière des offices traitant d'immobilier institutionnel ou complexe, de droit des sociétés ou de droit international privé.

les offices créés entre 2017 et 2019, là où il est haut et homogène du côté des offices nés auparavant.



**359.** Quant à la **signature d'actes à distance**, nous ne disposons pas de données quantitatives suffisantes pour alimenter la typologie proposée. Notons toutefois que le rapport que nous avons mis en exergue entre le degré élevé d'engagement dans la dématérialisation de l'acte notarié et l'importance de l'office au regard de son effectif et de son chiffre d'affaires se trouve conforté par les statistiques figurant dans l'enquête menée par le CSN en juin 2020 au sujet des AACD. Effectivement, il y est précisé que le pourcentage de notaires ayant reçu de tels actes entièrement à distance au début du confinement du printemps 2020 croît avec le volume annuel d'activité des offices<sup>936</sup>.

**360.** Au regard du degré d'engagement dans le numérique, **une scission se dessine donc entre, d'une part, les offices récemment créés, généralistes, dont l'effectif et le chiffre d'affaires sont faibles** – investis dans l'AAE, ils sont en revanche modérément engagés dans le zéro papier et la réception d'actes par visioconférence – **et, d'autre part, les offices plus anciens, spécialisés, à fort effectif et dont le chiffre d'affaires est élevé** – leur taux d'AAE

<sup>936</sup> 48,2% du côté des notaires officiant dans une étude produisant plus de 1 600 actes par an, contre 18,6% des notaires appartenant à un office produisant moins de 300 actes par an.

est certes moindre, mais leur avance est nette quant aux autres aspects de la dématérialisation de l'acte notarié.

Par où l'on voit que **le notariat à deux vitesses**, dont il est beaucoup question depuis la loi Croissance<sup>937</sup>, **n'est pas uniquement économique, mais numérique également**<sup>938</sup>, les deux clivages se superposant d'ailleurs amplement.

Les contrastes de la dématérialisation ayant été exposés du point de vue des manifestations majeures de cette évolution dans les politiques des offices et les pratiques en leur sein, l'approche empirique des effets du numérique sur l'acte notarié mérite désormais d'être enrichie en analysant **les perceptions et aspirations des acteurs de terrain**.

## II/ Appréciations de la dématérialisation de l'acte notarié

**361.** Des appréciations antagonistes sont portées sur le numérique en général, devenu « révolution », « ère », « univers » : aux gains de temps, de flexibilité et de productivité, aux réductions de coûts économiques et écologiques, aux rapprochements humains ou encore à la sécurité technologique vantés par les « numéricophiles » s'opposent les gouffres financiers, les fractures sociales et sociétales, la déshumanisation, les atteintes aux droits de l'Homme et à l'environnement et également les cyber-risques vilipendés par les « numéricophobes ». En réduisant le prisme d'analyse aux effets du numérique sur l'acte notarié, constate-t-on de telles divergences de vues ? **Quels bienfaits et quels écueils les notaires et collaborateurs reconnaissent-ils à la dématérialisation des actes qu'ils préparent, instrumentent, publient ?** Les avis et attentes nés de leurs pratiques confortent-ils ou contredisent-ils les politiques digitales menées par les instances de la profession ?

**362.** Les enquêtes réalisées dans le cadre de notre recherche fournissent des réponses à ces questions. Il en ressort que plusieurs considérations répandues au sujet du numérique en général sont peu évoquées par les acteurs interrogés à propos des effets du numérique sur l'acte notarié,

---

<sup>937</sup> Loi n° 2015-990 du 6 août 2015 *pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques*.

<sup>938</sup> Au plus haut niveau des instances notariales, l'objectif de lutte contre de telles fractures est fermement avancé : « Non à un notariat à deux vitesses » (D. Coiffard, ancien Président du CSN, interview du 14 février 2017 : <https://www.ledauphine.com/economie-et-finance/2017/02/14/non-a-un-notariat-a-deux-vitesses>) ; « il faut contraindre ceux qui sont un peu en retard parce qu'il ne faut pas de scission au sein de la profession » (J.-F. Humbert, Président de l'ADSN, ancien Président du CSN, *SNH* 1<sup>er</sup> juillet 2021, n° 22, p. 20). Rappr. *supra*, n° 286, à propos de la présence sur internet.

comme la modernité y afférente<sup>939</sup>, les impacts écologiques de la révolution digitale<sup>940</sup> ou la fracture sociale que provoque notamment l'illectronisme<sup>941</sup>. La dématérialisation de l'acte notarié a principalement été jugée sous trois autres angles : celui d'abord de **la temporalité**, autrement dit des gains ou pertes de temps attribués aux évolutions que l'acte notarié connaît depuis une dizaine d'années (A/) ; celui ensuite de **la sécurité**, au prisme des erreurs que les moyens numériques ou traditionnels d'élaboration des actes engendrent ou déjouent (B/) ; celui enfin de **l'authenticité**, selon que le numérique renforce ou altère cette propriété essentielle des actes notariés (C/). Dans ces trois perspectives, les appréciations des acteurs varient singulièrement d'un outil ou service numérique à un autre et également vis-à-vis d'une même manifestation de la dématérialisation de l'acte notarié. Il s'en évince une adhésion fort contrastée - tantôt fervente, tantôt prudente - aux politiques nationales tournées vers le numérique.

---

<sup>939</sup> La modernité n'a été citée que 4 fois dans les centaines de réponses libres au questionnaire « Acteurs ». Elle l'a été davantage au cours des entretiens consacrés aux actes à distance : « Les clients apprécient énormément la modernité du système, ce qui est valorisant » ; « Ils voient que l'image « poussiéreuse » que l'on a parfois des notaires ne correspond pas du tout à la réalité. Et je pense que cela doit les rassurer, certainement. C'est vrai que la profession s'est beaucoup modernisée et cela va continuer » ; « Le modernisme est très accepté et apprécié même » ; « c'est un système à prendre en compte car c'est peut-être l'avenir du notariat. Là, les clients, on voit bien qu'ils ont envie que tout soit dématérialisé, de rester chez eux. Sur les nouvelles générations, ça fait mouche et ils veulent voir ce système se développer ».

La modernisation contrastée de la vie des offices sous l'influence du numérique est en revanche mise en lumière par l'étude de Corinne Delmas, « L'impact du numérique sur la vie des offices en Hauts-de-Seine » (annexe 5).

<sup>940</sup> Les arguments en lien avec l'écologie occupent une place tout à fait résiduelle dans les réponses relatives au zéro papier (la volonté de « favoriser le numérique dans une démarche écologique » a été mentionnée une seule fois dans le cadre de l'enquête « Acteurs ») ou aux usages de la visioconférence (2 réponses en ce sens : « gain d'énergie », « réduire l'empreinte carbone »).

<sup>941</sup> L'illectronisme résulte de l'incapacité d'un individu à utiliser les outils numériques du quotidien. Selon des études de l'INSEE datant de 2019, cela concerne 17% de la population française (<https://www.insee.fr/fr/statistiques/4241397>), principalement les seniors et les personnes faiblement diplômées (<https://www.insee.fr/fr/statistiques/4986976>). Quelques observations recueillies lors des entretiens portant sur les actes à distance évoquent cette vulnérabilité numérique. Par exemple, à propos des AACD ou PND : « C'était vraiment les personnes qui ne savent pas se servir d'un ordinateur voire d'un smartphone où là c'était un petit peu compliqué mais c'est assez anecdotique » ; « des gens maîtrisaient mal l'outil informatique. En fait, on sent que c'est un vrai frein à ce système » ; « Nous avons des difficultés avec les personnes âgées qui utilisent peu les outils nécessaires » ; « Il faut quand même avoir quelqu'un qui s'y connaît en informatique : l'organisme certificateur donne des codes, avec des mots de passe, des identifiants, il faut les réutiliser dans un deuxième niveau, car dans un premier niveau, ils vérifient l'identité puis après, quand nous on reçoit l'acte, ils redemandent les codes et identifiants au moment de la réception de l'acte. J'ai eu une cliente âgée qui avait quatre-vingt-trois ans, heureusement que son fils était là pour faire les manipulations ! Il faut donc une certaine accoutumance avec l'outil informatique » ; « Il faut également des gens qui ont déjà une certaine aisance avec l'informatique parce que sinon si c'est trop compliqué pour eux il faut qu'ils fassent appel à des tiers donc généralement ça ne va pas marcher. C'est vrai que cela peut exclure les personnes âgées et les personnes socialement défavorisées ».

La fracture numérique est plus profonde encore lorsque des difficultés économiques et/ou techniques rendent inaccessibles les outils et services électroniques. Au cours des entretiens consacrés aux actes à distance, quelques notaires ont fait part des inégalités entre leurs clients qu'ils constatent en recevant ce type d'actes : « La comparution à distance nécessite des gens qui sont équipés : il faut qu'ils aient une connexion suffisante chez eux, du matériel » ; « ils doivent avoir un téléphone portable moderne et un ordinateur avec un système d'exploitation récent muni d'une caméra et d'un microphone ».

Sur les inégalités numériques, v. l'interview de M<sup>e</sup> Scoriels relative à la pratique de la comparution à distance (annexe 4).



## A/ Temporalité

**363.** Dans le cadre de nos différentes enquêtes, de très nombreuses et diverses appréciations ont été livrées sur la dimension temporelle du passage, d'une part, **du papier à l'électronique** (1/) et, d'autre part, **du présentiel au distanciel** (2/).

### *1/ Passage du papier à l'électronique*

**364.** En termes de temps gagné ou perdu, les résultats de l'enquête « Acteurs » donnent à voir des perceptions très différentes du passage du papier à l'électronique selon, non seulement **les moments de la vie de l'acte concernés**, mais aussi **les services numériques utilisés**.

**365.** Les **gains de temps** attribués au passage du papier à l'électronique se concentrent sur deux périodes de la vie de l'acte : **la signature** - 75% des répondants (au nombre de 205) estiment que sa durée est réduite, ce que la dispense de paraphe de chaque annexe d'un AAE explique aisément<sup>942</sup> ; **les formalités postérieures de publicité** - 72% (des 123 répondants) les considèrent accélérées, certainement grâce à la télépublication<sup>943</sup> *via* la plateforme d'échanges entre les services de publicité foncière et les offices, qui suscite un très fort taux de satisfaction<sup>944</sup>. A l'inverse, **les effets du passage du papier à l'électronique, en termes de durée, sont appréciés de manière majoritairement négative** au stade de **la préparation de l'acte** : 46% des répondants (au nombre de 293) ont retenu un ralentissement des tâches<sup>945</sup>.

**366.** Ce dernier résultat peut surprendre si on le rapproche de ceux relatifs à **l'appréciation des principaux services en ligne utilisés dans la phase préparatoire de l'acte**, puisque des « délais trop longs » leur sont reprochés par une minorité de répondants : cadastre (7/332), registre des copropriétés (6/208), GEOPORTAIL (5/172), GEOFONCIER (5/129), INFOGREFFE (3/298), FICOBA (11/156), FICOVIE (11/158), casier judiciaire (61/289), PLANETE (70/286), COMEDDEC (91/336).

**367.** En revanche, **des pertes de temps sont stigmatisées au sujet du logiciel métier**, dont la vitesse d'exécution est jugée moyennement satisfaisante (par 50% des 399 répondants), voire insatisfaisante (par 15% des 399 répondants). En outre, alors que l'on pourrait croire que les trames des logiciels de rédaction d'actes (LRA) procurent un gain de temps comparativement à une rédaction *ex nihilo*, cet avantage n'est pas mentionné dans les réponses libres portant sur les motifs de satisfaction à l'égard du LRA<sup>946</sup>. Au contraire, une perte de temps ressort des

---

<sup>942</sup> Pour des témoignages en ce sens et la présentation de rendez-vous de signature d'AAE « raccourcis », sans que la qualité des explications juridiques n'en pâtisse, v. annexe 5, enquête « Vie d'office ».

<sup>943</sup> Sur la dématérialisation de la publicité foncière, v. *supra* n° 46-63.

<sup>944</sup> Sur 308 répondants, près de 90% ont déclaré être « plutôt » ou « tout à fait » satisfaits de la plateforme PLANETE. Pour des précisions sur l'appréciation de ce service numérique, v. *supra* n° 258.

<sup>945</sup> 35% en faveur d'une accélération et 19% pour une stabilité.

<sup>946</sup> Il l'a été, en revanche, dans le cadre de l'enquête « Vie d'office » (annexe 5). Une assistante a ainsi déclaré : « Pour rédiger un acte, on doit... pas cocher des cases mais c'est presque ça, pour qu'en fait ça déroule un acte et qu'on n'ait plus qu'à compléter les zones grisées. [...] Maintenant on voit à gauche les cases à cocher, à droite comment ça sort » (M<sup>me</sup> G.).

réponses critiquant la standardisation de formules trop complexes lorsqu'il s'agit de préparer des actes simples<sup>947</sup>. D'autres griefs, causes de ralentissement, sont avancés dans les motifs d'insatisfaction à l'encontre du logiciel métier<sup>948</sup>, et ce aux différentes étapes de la vie de l'acte. Par exemple : les « bugs » sont très fréquents ; « les pièces jointes ne peuvent être triées dans des classeurs comme dans nos dossiers papier, donc du temps perdu pour trouver un document noyé » ; « lenteur pour modifier les actes en cours de rendez-vous » ; « la vérification de la "téléactabilité" des actes après chaque rédaction est chronophage ».

**368. Des pertes de temps sont par ailleurs associées aux outils numériques collaboratifs,** tels les espaces de travail dématérialisés permettant aux clients de participer à la constitution de leur dossier<sup>949</sup>. La crainte s'exprime que les clients ne travaillent pas alors en autonomie et sollicitent davantage les membres de l'office pour fournir des explications sur les documents que la plateforme demande de télécharger. Toutefois, vis-à-vis de ces outils de digitalisation de la relation client, le « gain de temps » est à de nombreuses reprises mis en avant au soutien des nouvelles formes de collaboration du client<sup>950</sup>. A l'égard de mêmes types d'outils ou services concrétisant le passage du papier à l'électronique, les appréciations en termes de temporalité sont donc ambivalentes<sup>951</sup>. Un même constat peut être opéré à propos du passage du présentiel au distanciel.

## ***2/ Passage du présentiel au distanciel***

**369. La visioconférence évite des déplacements et fait donc gagner du temps.** Tel est l'avantage communément reconnu à ce système de communication à distance. Il a ainsi été cité massivement par les notaires et collaborateurs interrogés lorsque l'équipement en visioconférence était encore récent et peu utilisé : dans le cadre de l'enquête « Acteurs », à l'automne 2018, parmi 114 réponses libres exposant les avantages prêtés à la visioconférence, celui d'ordre temporel a été mentionné 84 fois. Une dizaine de réponses ont souligné les **gains économiques** subséquents : la réduction des coûts de déplacement bénéficie aux clients comme aux notaires ; les économies réalisées par ces derniers ne sont pas écornées par une diminution de leurs émoluments, puisque le notaire participant à distance est « considéré comme présent » dès lors qu'il utilise le système de visioconférence agréé par le CSN<sup>952</sup>. Les mêmes atouts du

---

<sup>947</sup> « Les trames sont trop complexes ce qui peut engendrer des difficultés dans des actes tels que des procurations. À force de vouloir trop verrouiller les informations cela manque de souplesse. Le logiciel semble tenter de palier à ce que le salarié n'aurait pas pensé, il nous impose donc de passer par tout un ensemble de phases de réflexion avant d'aboutir à la fin du projet et lorsque les dossiers sont simples cela prend un temps injustifié. Il y a une perte de temps » ; « Pas toujours très logique, notamment au niveau des IFU (Imprimé Fiscal Unique) concernant les sociétés. Il faut compléter tous les renseignements de la société concernée pour qu'à la fin s'affiche un message indiquant que les sociétés ne sont pas concernées ».

<sup>948</sup> Ces motifs ont été exposés dans 56 réponses libres. Près de la moitié d'entre elles évoquent des pertes de temps.

<sup>949</sup> Sur la digitalisation de la relation client, v. *supra* n° 284 s.

<sup>950</sup> Pour des témoignages en ce sens, v. égal. annexe 5, enquête « Vie d'office ».

<sup>951</sup> Sur cette ambivalence, v. aussi annexe 5, enquête « Vie d'office ».

<sup>952</sup> Règlement national du notariat du 22 mai 2018, art. 68, *in fine*. L'équivalence économique retenue par ce texte explique certainement le succès de l'AAED (sur lequel, v. *supra* n° 338-339). Elle n'en est pas moins critiquée

passage du présentiel au distanciel – gains de temps et d’argent – sont mis en exergue par ceux qui pratiquent, surtout depuis 2020, les actes authentiques électroniques à distance<sup>953</sup> et les procurations notariées à distance<sup>954</sup>. Pour ces raisons, les avis émis par les notaires ou recueillis par ceux-ci de la part de leurs clients sur les AAED et les PND sont positifs<sup>955</sup>.

**370.** Cependant, après quelques mois de pratique des actes à distance, **des nuances considérables**, en termes de temporalité et, dans une moindre mesure, de bénéfices économiques, sont exprimées. Sont cités, mais **par quelques notaires seulement, les coûts significatifs** impliqués par les actes à distance : pour les offices, l’installation du matériel de visioconférence ou l’abonnement à la version logicielle<sup>956</sup> ; pour les clients recourant à une PND, les frais d’établissement de deux actes authentiques au lieu d’un (la procuration en plus de l’acte final) et les frais liés aux formalités particulières de comparution à distance<sup>957</sup> - vérification de l’identité des clients non connus du notaire par la société IDnow et délivrance d’une signature électronique qualifiée par la société DocuSign<sup>958</sup>. En revanche, **les pertes de temps éprouvées** à l’occasion des différents actes à distance **sont fréquemment critiquées**, avec force détails.

---

par quelques-uns. Par exemple : la visioconférence « permet à certains notaires de ne rien faire du tout dans le dossier, de ne pas se déplacer et de toucher les émoluments en totalité... ».

<sup>953</sup> Sur les 17 notaires interrogés spécialement sur les actes à distance, 15 ont évoqué le gain de temps, pour les clients et les offices, que procurent les AAED. Par exemple : « Un gain de temps car il n’y a plus besoin de se déplacer chez l’autre notaire » ; « On a actuellement tendance à favoriser l’acte à distance, parce que les clients apprécient de ne pas se déplacer loin, tout comme les notaires. C’est dans les deux sens, c’est un gain de temps ! » ; « on a un gain de temps énorme surtout nous, on a beaucoup d’actes à Paris donc maintenant on ne se déplace plus ou quasiment plus, je ne vais quasiment plus chez le confrère » ; « On n’a plus la nécessité de se déplacer chez le confrère, c’est vrai que c’est un gros avantage en temps, en fatigue, en organisation ».

L’avantage économique afférent a aussi été souligné : « Cela représente donc un gain de temps ainsi que de coût de déplacement (voiture, train, ou encore en avion dans certains cas) » ; « le fait de pouvoir participer à un rendez-vous, admettons, dans le sud de la France où on ne serait jamais allé de toute façon, ça permet aussi d’avoir des émoluments doubles de ce qu’ils auraient été en termes de participation. Parce que du coup on nous envoie 40 % alors que sinon on ne nous aurait envoyé que 20... Doublés, puisqu’on considère qu’on est présent »

<sup>954</sup> Par exemple : « s’agissant d’un client par exemple situé en province, je pense qu’il préfère prendre du temps chez lui pour comprendre le fonctionnement que de prendre le train et venir signer dans le week-end un acte » ; « De tels actes permettent d’éviter des déplacements qui, finalement, sont très chronophages, ce qui nous permet de mieux se concentrer sur l’acte » ; « entre un aller-retour de l’autre bout du monde et une signature à distance le coût n’est pas le même ».

<sup>955</sup> Les notaires interrogés sur les actes à distance ont majoritairement fait état d’opinions positives de leurs clients sur les AAED (15 notaires sur 17 ; par exemple : « Ils veulent que les rendez-vous aillent vite. Ils ne veulent plus poser un jour de congé pour venir nous voir. Ils ont envie de signer soit à 8h du matin, soit à 19h le soir, ou pendant la pause déjeuner » ; « Ils sont plutôt très satisfaits de l’efficacité technique du produit et du procédé ») et sur les PND (8 notaires sur 12 ont déclaré que leurs clients sont « contents », « très favorables », « ravis »), essentiellement parce que ces actes notariés à distance évitent de se déplacer et font donc gagner du temps.

<sup>956</sup> Le coût afférent contribue à expliquer que tous les offices n’en soient pas équipés (sur le niveau de déploiement de la visioconférence et le clivage entre « petites » et « grandes » études que cela occasionne, v. *supra* n° 358).

<sup>957</sup> De l’ordre de 70 euros TTC par comparant à distance.

<sup>958</sup> Au cours des entretiens portant sur la PND, deux notaires ont évoqué ces surcoûts : « deux actes authentiques à recevoir donc c’est un surcoût pour le client, un surcroît de travail pour nous. Donc, c’est aussi pour ça qu’on ne le massifie pas à outrance » ; « la proc. authentique à distance en tant que telle, ça a un surcout. Et le système de signature électronique DocuSign c’est un surcoût aussi pour le client, d’environ 60€ ». Ces inconvénients économiques ont été mis en avant pour expliquer que la PND ne réduise pas le recours à la procuration SSP (v. *supra* n° 329).

**371. À l'égard des AAED** (les parties sont à distance l'une de l'autre mais chacune se trouve dans un office notarial), **le rendez-vous de signature se trouve allongé par l'absence d'instantanéité de l'échange des consentements.** En effet, comme l'a rappelé un notaire interrogé, « le notaire instrumentaire fait la lecture de son acte en visioconférence avec son confrère. Au moment du recueil de signatures, il fait signer ses clients et envoie au notaire participant un bordereau de recueil de signatures. Le notaire participant recueille la signature de ses clients et l'envoie au notaire tenant la plume. Celui-ci intègre ces signatures dans son acte ». Or, les échanges de flux entre les deux offices peuvent prendre du temps, voire échouer, ce qui retarde l'aboutissement de l'AAED et peut donc susciter du stress et un mécontentement<sup>959</sup>. Ces inconvénients sont bien plus souvent soulignés dans les réponses relatives aux actes notariés entièrement à distance.

**372. Au sujet des AACD** signés pendant le premier confinement du printemps 2020, **les heures voire demi-journées entières nécessaires aux clients pour accomplir les formalités en ligne préalables à leur comparution à distance** ont été déplorées<sup>960</sup>. Ces retards sont imputés à des problèmes techniques liés au réseau internet (débits insuffisants, déconnexions)<sup>961</sup>, ainsi qu'à l'inexpérience, alors, des notaires et de leurs clients<sup>962</sup> vis-à-vis

---

<sup>959</sup> Plusieurs réponses en témoignent : « 15 minutes montre en main, à attendre que le flux s'échange au niveau des serveurs et qu'il se passe quelque chose chez l'un ou chez l'autre. Tu n'as pas d'instantanéité où chacun signe de son côté et tout de suite la signature est consolidée chez le notaire instrumentaire. Tu as bien 15 minutes à attendre » ; « Les gens attendent, se regardent, tout le monde se demande si ça va fonctionner. Et si cela ne fonctionne pas il faut renvoyer tout le monde » ; « On est tributaire un peu plus encore de la technologie, donc si jamais ça plante, ça plante ! Si jamais le fil, la communication est rompue en pleine séance de signature, alors que votre client est chez vous et son client est dans son étude, je ne vois pas bien comment on peut signer l'acte. Cela peut rendre difficile la signature de l'acte ».

<sup>960</sup> « Par exemple, j'ai eu un Monsieur d'un certain âge en Algérie qui a mis plus de 2h30 pour réaliser toutes les formalités pratiques nécessaires à ce que je récupère son consentement avant de pouvoir signer l'AACD » ; « on pouvait leur demander de rester 3h devant leur téléphone le temps qu'un opérateur les prenne, donc ça c'était horrible » ; « les clients avaient un délai d'attente assez conséquent pour se faire authentifier auprès de DocuSign, donc il y en a beaucoup qui ont abandonné parce qu'ils passaient carrément une demi-journée à attendre d'être authentifiés » ; « j'ai déjà fait des rendez-vous de signature en comparution à distance qui ont duré cinq heures et les gens n'ont jamais reçu le document. C'est très frustrant » ; « Les quelques actes que j'ai signés pendant les deux premiers mois du confinement, c'était simplement l'horreur. Il y a un acte pour lequel j'ai mis 6 heures pour réussir à le signer, pour qu'au final je constate que cela avait buggé ».

<sup>961</sup> Sur ces difficultés techniques, v. l'interview de M<sup>e</sup> Scoriels relative à la pratique de la comparution à distance (annexe 4).

<sup>962</sup> « nous ne connaissions pas nous-mêmes le fonctionnement de ce nouvel outil et cela a été donc très difficile de pouvoir aider nos clients qui étaient seuls face à leur ordinateur et qui eux-mêmes aussi avaient des difficultés ».

des nouvelles procédures de vérification à distance de l'identité et de signature électronique qualifiée des clients<sup>963</sup>, et majoritairement à la lenteur du module d'identification IDnow<sup>964</sup>.

**373.** Les mêmes critiques, relatives à la temporalité, sont formulées à l'encontre de **la PND**, avec néanmoins une vigueur moindre<sup>965</sup>, certainement parce que les notaires sont désormais plus familiers avec les outils, services et procédures à distance (expérience qu'ils paraissent s'être forgés essentiellement seuls<sup>966</sup>) et parce que celles-ci ont été améliorées par les prestataires de service concernés<sup>967</sup> et par les notaires eux-mêmes (notamment en demandant aux clients d'accomplir les formalités auprès de DocuSign et IDnow la veille de la signature de la PND, afin de ne pas retarder voire compromettre celle-ci<sup>968</sup>).

**374.** Sous l'angle de **la temporalité**, les appréciations portées par les acteurs de terrain sur le passage du présentiel au distanciel et, avant lui, sur le passage du papier à l'électronique, sont donc **contrastées**, même si les opinions positives paraissent l'emporter au fil des améliorations techniques et pratiques qui accompagnent ces évolutions. Au prisme de **la sécurité**, l'adhésion des notaires et de leurs collaborateurs à la dématérialisation de l'acte notarié semble **plus mitigée** encore.

---

<sup>963</sup> Rappelons que les AAE reçus en présentiel et les AAED ne portent que la signature électronique qualifiée du notaire instrumentaire, les parties apposant uniquement une « image » de leur signature manuscrite (décret du 26 novembre 1971, art. 17, al. 2, relatif à l'AAE : « Pour leur signature, les parties et les témoins doivent utiliser un procédé permettant l'apposition sur l'acte notarié, visible à l'écran, de l'image de leur signature manuscrite » ; art. 20, al. 3 et 4, relatif à l'AAED : « Chacun des notaires recueille le consentement et la signature de la partie ou de la personne concourant à l'acte puis y appose sa propre signature. L'acte est parfait lorsque le notaire instrumentaire y appose sa signature électronique qualifiée »).

<sup>964</sup> Dans le cadre de l'enquête menée en juin 2020 par le CSN sur les AACD, 80% des notaires ayant répondu avoir réalisé au moins un tel acte entre le 3 avril et le 20 mai 2020 ont déclaré avoir une opinion défavorable du module d'identification de la société IDnow. Pour plus de la moitié des réponses (55%), cette opinion est même « très défavorable ». Parmi les principales raisons, plusieurs ont trait à des pertes de temps : « dysfonctionnement, coupures, lenteurs à l'utilisation, délais ; le procédé n'a pas abouti ».

<sup>965</sup> Des pertes de temps imputables aux mêmes causes que celles relatives aux AACD sont reprochées à la PND (par exemple : « Pour ma première procuration, j'ai passé 3 h 30 à la faire. Le client était adorable, compréhensif. Mais on pourrait tomber sur des clients qui nous disent « vous me rappellerez quand vous saurez faire marcher le truc ». C'est très problématique en rendez-vous »). Toutefois, les réponses en ce sens sont moins nombreuses.

<sup>966</sup> Sur le manque de formation des notaires : « il y a quatre ou cinq manipulations qui doivent se faire dans un ordre précis ; si vous ne le faites pas, ça ne fonctionne pas. Il ne faut pas se tromper. Honnêtement, il aurait fallu une formation de trente minutes, avec deux cas concrets. Ça fait deux mois que je n'en n'ai pas fait, je risque d'avoir perdu la main... C'est l'éditeur de logiciel Genapi qui s'occupe de cela, mais leur hotline a un énorme problème, ils ne sont pas du tout disponibles, ils vous rappellent le lendemain pour un problème. Ils rappellent à un moment où on n'est pas disponible... Il manque ce côté intuitif, et même ceux au téléphone qui m'ont expliqué comment ça fonctionnait m'ont bien dit que même pour eux ce n'était pas intuitif. Il y a des choses qu'on ne peut pas savoir, ce n'est pas inné » ; « il a fallu apprendre par nous-même. Ça a été dur. Pour la première procuration, j'ai mis une demi-journée. Il a fallu qu'on comprenne comment marche le logiciel. Il faudrait presque une formation. On a un petit manuel qui nous apprend mais si on ne le pratique pas nous-mêmes, c'est difficile ». Le « manuel » auquel il est fait référence dans cette dernière réponse est le tutoriel mis en ligne par la SSII de l'office.

<sup>967</sup> « on a eu des problèmes de saturation du système d'authentification du prestataire pendant tout le premier confinement. Ça s'est amélioré avec le déconfinement en juin ».

<sup>968</sup> « Le fichier est envoyé au client la veille de la signature pour qu'il puisse s'identifier et le jour J, il lui suffit de se connecter pour effectuer une seconde procédure d'échange ».

## B/ Sécurité

**375.** La sécurité juridique est sans conteste le **principal défi** de tous ceux qui participent à la vie des actes notariés, de leur préparation à leur éventuelle publication, en passant par leur instrumentation<sup>969</sup>. Relever ce défi suppose de ne pas commettre d'oublis ou d'erreurs qui menaceraient l'efficacité, l'opposabilité ou la validité de l'acte. Se pose dès lors la question de **savoir si la dématérialisation de l'acte notarié contribue à réduire les lacunes et méprises susceptibles d'affaiblir celui-ci ou si, à l'inverse, elle mine la sécurité juridique qu'il est censé procurer**. Les résultats de l'enquête « Acteurs » fournissent une réponse tout en nuances, puisque **la fiabilité des services numériques constituant désormais l'environnement de l'acte notarié fait l'objet d'appréciations très inégales (1/)**. Au rebours, **la sécurité demeure la vertu que les acteurs interrogés reconnaissent généralement aux documents papier (2/)**. S'ensuivent **des écarts entre les politiques** de développement du numérique et **des pratiques** restant fidèles à des outils traditionnels.

### *1/ Fiabilité relative des services numériques*

**376.** La fiabilité des services numériques, entendue comme leur aptitude à ne délivrer aucune information incomplète ou erronée, est appréciée distinctement aux trois étapes de la vie de l'acte notarié qu'ils entourent. Effectivement, **au stade des formalités de publicité foncière**, une majorité des acteurs y participant considère que le passage du papier à l'électronique réduit le risque d'erreurs<sup>970</sup>. Cette fiabilité, qui est d'ailleurs plus remarquée par les formalistes<sup>971</sup>, s'explique certainement par l'alimentation automatique de certaines télépublications au moyen de la partie normalisée des AAE de vente immobilière<sup>972</sup>, incrémentation qui évite les erreurs de saisie manuelle. A l'inverse, **lors de la signature de l'acte**, et plus encore **au cours de sa préparation**, est associée au passage du papier à l'électronique une augmentation du risque d'erreurs<sup>973</sup>. Une telle perception mérite d'être corrélée aux appréciations des notaires et collaborateurs sur la fiabilité des services numériques particulièrement présents aujourd'hui de l'ouverture des dossiers jusqu'à la réception des actes.

---

<sup>969</sup> Sur les liens étroits entre sécurité et acte notarié, v. not. *La sécurité juridique : un défi authentique*, 111<sup>e</sup> Congrès des notaires de France, 2015, et *Protéger. Les vulnérables. Les proches. Le logement. Les droits*, 116<sup>e</sup> Congrès des notaires de France, 2020, <https://www.congresdesnotaires.fr/fr/les-publications/les-ouvrages/>.

<sup>970</sup> Sur 123 répondants, 36% ont retenu une diminution du risque d'erreurs, 15% une augmentation et 49% une absence d'influence à cet égard du passage du papier à l'électronique lors des formalités de publicité.

<sup>971</sup> Le pourcentage de réduction du risque d'erreurs en conséquence du passage du papier à l'électronique lors des formalités de publicité s'élève à 41% chez les formalistes.

<sup>972</sup> Cette première partie de l'acte, nécessaire à la télépublication, comporte : l'état civil des parties ; l'indication de leur présence ou de leur représentation ; la désignation du bien vendu ; l'effet relatif ; le transfert de propriété et de jouissance du bien vendu ; l'éventuelle constitution de servitudes nouvelles ; le prix de vente ; les modalités de paiement du prix ; les clauses relatives à la fiscalité de la vente.

<sup>973</sup> Concernant la préparation de l'acte, l'augmentation du risque d'erreurs a été deux fois plus retenue que la diminution (37% des 276 répondants vs 17 %). Quant à la signature de l'acte, 34% des 198 répondants ont mentionné un risque d'erreurs accru et 25% un risque d'erreurs réduit.

**377.** L'attention doit d'abord se porter sur **les services numériques qui fournissent des informations, d'ordre administratif ou technique**, dont l'acte se nourrit, car la sécurité de celui-ci se trouve compromise si ces données sont lacunaires ou inexactes. De très nombreux services numériques institutionnels n'encourent pas ce reproche, retenu par une infime minorité d'acteurs des offices à l'encontre d'INFOGREFFE, de GEOFONCIER, de GEOPORTAIL, du casier judiciaire, de PLANETE, du cadastre et encore du registre des copropriétés<sup>974</sup>. La fiabilité de quelques autres services en ligne pilotés par une administration est au contraire mise en doute. En effet, un nombre important de répondants, surtout parmi les notaires, relève que des informations erronées ou incomplètes sont télétransmises par FICOBA, FICOVIE et COMEDEC<sup>975</sup>. Ce dernier dispositif, qui permet la transmission dématérialisée de données d'état civil (actes de naissance, décès ou mariage) aux offices, reçoit ainsi un fort taux d'insatisfaction<sup>976</sup> en raison de l'insécurité que fait peser sur les actes notariés le manque de fiabilité des données communiquées. La raison en est connue, qui a déjà été soulignée<sup>977</sup> : les registres d'état civil étant en principe tenus en format papier, une saisie des données par les services de l'état civil eux-mêmes ou un prestataire dédié est nécessaire à la télétransmission *via* COMEDEC. **Le danger, en termes de sécurité juridique, provient de cette ressaisie manuelle d'informations au format originaire papier**, à l'occasion de laquelle des oublis (comme les mentions au répertoire civil) ou des erreurs peuvent être commis. Par rapport au système traditionnel de l'envoi de la copie intégrale de l'acte d'état civil, la qualité des données télétransmises est donc dégradée et la sécurité de l'acte notarié qu'elles alimentent est fragilisée.

**378.** Un autre type de services numériques évite des ressaisies manuelles, mais ne suscite pourtant pas la pleine confiance des acteurs des offices, à savoir **les espaces numériques collaboratifs** permettant d'associer les clients à la confection de l'acte *via* les données qu'ils y remplissent ou déposent<sup>978</sup>. Si un tel espace est relié au logiciel métier, la fiche client peut être

---

<sup>974</sup> Dans le cadre de la question « À l'égard des services institutionnels suivants, quels types d'imperfections déplorez-vous ? », l'*item* « Informations erronées ou incomplètes » a été sélectionné comme suit par les répondants ayant déclaré être concernés par lesdits services :

- INFOGREFFE : 1 répondant sur 298
- GEOFONCIER : 3 répondants sur 129
- GEOPORTAIL : 5 répondants sur 172
- Casier judiciaire : 8 répondants sur 289
- PLANETE : 18 répondants sur 286
- Cadastre : 24 répondants sur 332
- Registre des copropriétés : 32 répondants sur 208

<sup>975</sup> FICOBA : 30 répondants (dont 25 notaires) sur 156

FICOVIE : 40 répondants (dont 30 notaires) sur 158

COMEDEC : 163 répondants (dont 95 notaires) sur 336

<sup>976</sup> 38% des répondants concernés se déclarent plutôt insatisfaits et 15 % très insatisfaits de COMEDEC.

<sup>977</sup> V. *supra*, n° 253-256.

<sup>978</sup> 35% des dirigeants ayant répondu à l'enquête « Offices » ont déclaré que sont mis à la disposition des clients des outils numériques permettant à ceux-ci de participer à la constitution de leur dossier. L'essentiel des réponses libres ayant précisé de quels outils il s'agit ont évoqué l'« espace client de Genapi ». Les plateformes collaboratives créées par des *start-up* en matière immobilière sont bien moins utilisées (d'après l'enquête « Acteurs », 92% des

remplie par celui-ci et les renseignements directement intégrés dans le logiciel de rédaction d'actes (LRA), ce qui évite une ressaisie manuelle des données par le notaire ou collaborateur en charge de la préparation de l'acte concerné, partant des erreurs ou oublis<sup>979</sup>. De telles imperfections ne sont toutefois pas éradiquées, puisque les clients peuvent en être à l'origine. Ainsi, si près d'un tiers des acteurs interrogés déclare ne pas souhaiter que les clients collaborent davantage, par voie numérique, à la constitution de leur dossier<sup>980</sup>, c'est principalement du fait de **l'augmentation du « risque d'erreur »**. Les précisions fournies permettent de comprendre que deux facteurs de risque se cumuleraient : transmission par les clients d'informations fausses, imprécises ou contradictoires avec celles détenues par l'office<sup>981</sup> ; contrôles éventuellement moins approfondis de la part des clerks et notaires<sup>982</sup> sur les données liminaires du dossier, certes plus administratives ou techniques que juridiques, mais néanmoins essentielles à la sécurité de l'acte élaboré.

**379.** Quant au contenu juridique de l'acte, une dernière espèce de services numériques en est un puissant pourvoyeur : **le LRA, qui propose des trames et clauses types**. Est jugée majoritairement satisfaisante leur actualisation juridique<sup>983</sup>, que facilitent sans doute les liens existants entre les logiciels métier et les bases de données des éditeurs juridiques et que le déploiement de l'intelligence artificielle dans les uns et les autres rendra plus fiable<sup>984</sup>. En revanche, la plupart des acteurs sont « moyennement » satisfaits de la qualité des trames et des clauses<sup>985</sup>, les diplômés notaires se montrant d'ailleurs plus critiques que la moyenne à cet égard. Les motifs d'insatisfaction détaillés dans 57 réponses libres évoquent, pour un quart environ d'entre elles, de sérieux facteurs d'insécurité. En témoignent les critiques suivantes :

---

répondants n'y ont jamais recours). Sur ces services numériques et la dématérialisation de la relation client lors de la préparation de l'acte, v. *supra* n° 291 s.

<sup>979</sup> Réponse libre au questionnaire « Acteurs » en ce sens : « Permettre au client de télécharger lui-même ses documents dans son dossier c'est éviter aux collaborateurs des tâches sans valeur ajoutée (numérisation et/ou classement), limiter les risques d'oubli ou de perte de documents ».

<sup>980</sup> 30% des 274 notaires et collaborateurs en relation avec les clients.

<sup>981</sup> « Erreur possible » ; « Si les clients gèrent une partie de la constitution du dossier, il y a risque d'erreur et de négligence plus important » ; « risque de conflit entre les informations données par le client et celles entrées dans le pc par les collaborateurs » ; « Certains se servent de l'outil numérique sans discernement » ; « Ils ont du mal à répondre aux questions par téléphone ou par courrier. Alors il me paraît difficile de les astreindre à se connecter sur un serveur pour nous donner les informations souhaitées. De plus, nous restons dans l'obligation de recevoir les originaux des titres de propriété. Et un double système a tendance à les embrouiller » ; « je n'ai pas confiance dans leur contribution pour alimenter les fichiers clients ou autres ».

<sup>982</sup> « Le fait de laisser au client la main sur autre chose que les renseignements à nous fournir nous fait perdre en attention quant au contrôle des données ».

<sup>983</sup> 81% des 372 répondants à l'enquête « Acteurs » qui ont exprimé leur avis sur le logiciel métier ont indiqué être satisfaits (42%) ou moyennement satisfaits (39%) de son actualisation juridique.

<sup>984</sup> Fin 2018, lors de l'enquête « Acteurs », les LRA n'étaient pas « augmentés » par l'IA comme la réponse libre suivante en atteste : « aucun traitement de la donnée n'existe en réalité. Nous devrions avoir un outil qui soit capable de générer des alertes, d'identifier des clients impactés par tel changement législatif, ou susceptibles de bénéficier de telle opportunité, de générer de l'emailing, des reminders,... Or, notre logiciel ne nous permet même pas d'obtenir une liste fiable des dossiers ouverts au nom de tel ou tel collaborateur !!!! ».

<sup>985</sup> Sur 372 répondants, 45% (168/372) sont moyennement satisfaits, 36% le sont (134/372) et 6% (23/372) ne le sont pas, le reste (13%) étant sans opinion. Pour plus de précisions sur l'appréciation du logiciel métier, v. *supra* n° 246-249.



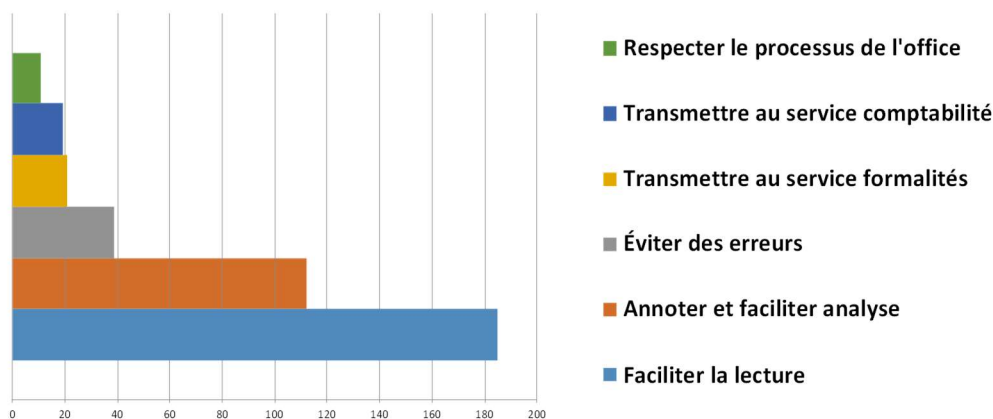
« problèmes récurrents dans les clauses qui ne sont pas réglés après des mois de signalement » ; « contenu des clauses proposé par le logiciel léger » ; « des clauses qui ne sont pas à la hauteur » ; « les actes relatifs aux successions ne sont pas souvent mis à jour » ; « un acte est une histoire à raconter. L'ordre des clauses a un sens. Les trames Genapi pas toujours » ; « les trames et clauses sont très standardisées et parfois inadaptées néanmoins, nous avons la possibilité de créer nos propres trames d'acte ce que nous avons fait à l'étude pour les actes principaux ». Cette dernière remarque montre que le manque de fiabilité du contenu juridique du logiciel métier conduit nombre de rédacteurs à s'en détourner<sup>986</sup> et à personnaliser leurs actes<sup>987</sup>, afin de leur donner une sécurité que le service numérique en question peine à procurer. Délaisser les instruments numériques, pour gagner en sécurité juridique, est une réaction que concrétise par ailleurs le recours encore fréquent aux documents papier.

## 2/ Soutien naturel des documents papier

**380.** L'analyse des pratiques intéressant la politique zéro papier a révélé que cet objectif est loin d'être atteint. Rappelons que parmi les 420 personnes qui se sont prononcées sur **l'impression des documents électroniques**, une majorité y recourt encore largement<sup>988</sup>. Les principales **raisons** sélectionnées par 313 acteurs<sup>989</sup> pour expliquer la pratique de l'impression des documents électroniques sont les suivantes.

### Pourquoi imprimez -vous les états hypothécaires ?

321 réponses



<sup>986</sup> A tout le moins, à vouloir s'émanciper des trames du LRA, dont le fonctionnement ne paraît pas favoriser la personnalisation des actes par les rédacteurs. Une réponse souligne cette limite : « Difficile de créer ses propres clauses ou courriers et les intégrer dans la base ».

<sup>987</sup> Sur la pratique du recours à un « clausier étude » et même à des modèles d'actes entièrement propres à un office, v. annexe 5, enquête « Vie d'office ».

<sup>988</sup> V. *supra* n° 346-349.

<sup>989</sup> A la question « Pourquoi imprimez-vous les documents électroniques ? », cinq réponses étaient proposées. Trois quarts des répondants ont classé deux raisons (313/421, soit 74%) et plus de 90% ont cité la première d'entre elles (385/421, soit 91%), ce qui constitue des taux de réponses très élevés pour une question facultative.

Ces résultats<sup>990</sup> soulignent **les vertus cardinales reconnues au papier**, spécialement la sécurité, en ce qu'il évite aussi bien de commettre des erreurs, que de perdre des documents. Du côté des acteurs de terrain, le papier demeure donc un soutien et la sécurité qui lui est associée l'emporte sur la mise en œuvre de la politique zéro papier. Cela est encore plus manifeste vis-à-vis des états hypothécaires.

**381.** Alors que la question « Pourquoi imprimez-vous **les états reçus du service de la publicité foncière** ? » était facultative et qu'aucune proposition de réponse n'était adjointe, 321 notaires et collaborateurs parmi les 359 qui se sont déclarés concernés ont rédigé leur avis, de manière très détaillée pour beaucoup, ce qui est le signe évident de l'intérêt de la profession pour les activités en lien avec la publicité foncière. Ces réponses mettent en exergue, elles aussi, **la sécurité perçue comme inhérente au papier**. De fait, a été citée 185 fois la meilleure lisibilité des états hypothécaires imprimés par rapport aux documents télétransmis *via* la plateforme PLANETE (surtout les fiches hypothécaires scannées issues du « stock »<sup>991</sup>)<sup>992</sup>. La deuxième raison essentielle réside dans l'annotation manuscrite des états hypothécaires, sous forme de pointages, surlignages, explications personnelles (raison citée 77 fois<sup>993</sup>, souvent avec la précision du caractère complexe et/ou volumineux des états hors formalités, dont la version numérique est moins facile à annoter). Il est fréquemment ajouté (à 35 reprises) que les vérifications s'en trouvent facilitées, non seulement dans le dossier en cours, et ce par différents intervenants de l'office<sup>994</sup>, mais également lors des vérifications à opérer dans un dossier ultérieur portant sur le même immeuble. Il est aussi souvent mentionné (39 fois) que l'impression des états hypothécaires évite des erreurs ou oublis et permet une « meilleure

---

<sup>990</sup> Confortés par les entretiens réalisés dans le cadre de l'enquête « Vie d'office » (v. annexe 5), au cours desquels la nécessité d'imprimer les plans, graphiques, projets d'actes « un peu compliqués » et surtout les états hypothécaires a été amplement expliquée par la sécurité que procure le papier : « le papier rassure et faciliterait le contrôle ».

<sup>991</sup> Le « stock » porte sur les 145 millions de fiches hypothécaires scannées et indexées relatives aux formalités de publicité foncière effectuées entre le 1er janvier 1956 et le basculement du SPF vers FIDJI (Fichier Informatisé des Données Juridiques Immobilières).

<sup>992</sup> Par exemple : « pour faciliter la lecture entre avant et après fidji » ; « faciliter la lecture des éléments issus du stock » ; « Depuis la mise en place de FIDJI, la lecture du document papier est plus aisée et sécurisante » ; « LE SCAN DES FICHES PAS TOUJOURS TRES LISIBLE SUR L'ECRAN » ; « Il est difficile de les lire à l'écran car ils sont scannés de travers » ; « PARCE QUE FIDJI EST ILLISIBLE SURTOUT EN RECTO VERSO PUISQUE NE RESPECTE PAS L'ORDRE CHRONOLOGIQUE ».

<sup>993</sup> Par exemple : « Permet de surligner (i) les éléments nécessaires à la publicité foncière de l'acte à régulariser (effet relatif, EDD RCP et modificatifs), (ii) les actes publiés relatifs à des servitudes, inscriptions hypothécaires notamment, .... » ; « Faire des annotations, de numéroter des actes, de rayer des inscriptions périmées dont la mention de radiation figure 6 pages après, de mettre des alertes sur les correspondances cadastrales en cas de nouvelle numérotation... » ; « Pour pouvoir surligner les éléments importants lors du contrôle avant signature avec les données de mon acte » ; « Par sécurité pour pouvoir pointer chaque référence de publication (hors FIDJI) » ; « quand la lecture est complexe du fait de nombreuses inscriptions hypothécaires pour vérifier les radiations principalement, sinon pour ne pas oublier de modificatif RCEDD ».

<sup>994</sup> Par exemple : « En cas d'inscription hypothécaire pour en faire une alerte papier puis le remettre au service chargé des mainlevées » ; « pour une meilleure lecture au moment de la rédaction, et pour faciliter le contrôle avant signature de l'acte (surtout si AAE) par le formaliste ».

analyse»<sup>995</sup>. Une observation résume l'ensemble de ces justifications : « la lecture papier demeure la plus sûre !!! ».

**382.** Par contraste avec la fiabilité jugée relative des services numériques, le papier apparaît donc, dans les appréciations des acteurs du notariat, comme un robuste support, à même de soutenir la sécurité des actes qu'ils construisent. **Les distances prises conséquemment, en pratique, par rapport aux politiques générales de dématérialisation se trouvent dès lors légitimées par l'objectif de sécurité juridique, impérieux en matière notariale.** Restent à envisager les appréciations portées par les acteurs de terrain sur les effets du numérique à l'égard de cette autre caractéristique essentielle de l'acte notarié qu'est l'authenticité.

## C/ Authenticité

**383.** Selon l'article 1369 du Code civil, « l'acte authentique est celui qui a été reçu, avec les solennités requises, par un officier public ayant compétence et qualité pour instrumenter ». Cette définition légale souligne le caractère public de l'acte authentique en mettant en avant la qualité de celui qui le reçoit. **L'authenticité ne saurait cependant être réduite, ni au statut d'officier public, ni à l'onction étatique qu'il présuppose.** Elle exige de l'officier public, en particulier du notaire, qu'il ne se contente pas de recevoir l'acte comme un « témoin privilégié »<sup>996</sup>, mais qu'il **accomplisse personnellement divers devoirs, spécialement des vérifications**<sup>997</sup>. Or, « qu'il instrumente sur une feuille papier ou sur son ordinateur, le notaire procède toujours de la même manière. Il est tenu aux mêmes exigences de rédaction, au respect des mêmes solennités et aux mêmes vérifications de droit et de fait. Il n'y a donc aucune concession par rapport aux contraintes classiques de l'authenticité »<sup>998</sup>.

**384.** Si l'équivalence des supports papier et électronique ne fait certes plus débat depuis sa consécration par la loi du 13 mars 2000<sup>999</sup>, **l'équivalence entre la réception « corps présents » ou à distance est en revanche l'objet d'une controverse doctrinale centrée sur les exigences de l'authenticité**<sup>1000</sup>. Certains estiment que la présence physique de l'officier public aux côtés

---

<sup>995</sup> Par exemple : « Je trouve que l'on visualise mieux sur papier et cela évite les erreurs ou omissions » ; « Pour ne rien rater s'il y a beaucoup de renseignements à analyser » ; « pour une meilleure lecture, quand il est sur l'écran j'ai l'impression d'omettre peut-être des éléments » ; « pour une lecture plus attentive et éviter toute erreur ou impasse » ; « peur de passer à côté d'une inscription ». ; « pour faciliter la vérification des actes avant signature et éviter les rejets ».

<sup>996</sup> J. Flour, « Sur une notion nouvelle de l'authenticité », *Defrénois* 1972, art. 30159, p. 977.

<sup>997</sup> *L'authenticité, Droit, histoire, philosophie*, dir. L. Aynès, La documentation française, 2013.

<sup>998</sup> *L'authenticité, ibid.*, p. 157, n° 124.

<sup>999</sup> Est issu de cette loi l'alinéa 2 de l'article 1369 du Code civil aux termes duquel l'acte authentique « peut être dressé sur support électronique s'il est établi et conservé dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État ».

<sup>1000</sup> Pour des présentations générales de cette controverse, cf. *Le numérique, l'Homme et le droit*, 117<sup>e</sup> Congrès des notaires, 2021, n° 3589 s. ; X. Ricard, « Acte authentique par comparution à distance et contrôle de l'identité et du consentement du client : divergences doctrinales », *Defrénois* 2021, n° 30-34, p. 21. V. spéc. dossier « Le notaire à distance des parties ? », *Defrénois* 2020, n° 45-46, p. 20, avec les contributions de Cl. Brenner, S. Gaudemet, Ch. Gijsbers, M. Grimaldi ; M. Bourassin, « La consécration opportune et légitime de l'acte authentique avec comparution à distance », *JCP N* 2020, 1257 ; Cl. Brenner, S. Gaudemet et G. Bonnet, « Un acte notarié à distance pour les temps ordinaires ? », *JCP N* 2020, n° 23, 1124 ; C. Goldie-Genicon, « L'acte notarié à

de chaque comparant fait partie des conditions de l'authenticité, là où d'autres auteurs, ainsi que le Conseil d'État, considèrent qu'« il ne résulte d'aucune disposition législative que la mission du notaire instrumentaire ne puisse être accomplie que dans le cas d'une comparution physique des parties »<sup>1001</sup>. Le débat doctrinal porte de surcroît sur la possibilité qu'ont les notaires ou non de vérifier à distance l'identité et le consentement des parties, débat d'autant plus vif lorsqu'un prestataire privé (la société IDnow) opère l'identification des clients non connus du notaire instrumentaire<sup>1002</sup>.

**385.** Tandis que les universitaires sont très divisés sur ces questions, l'appréciation de la réception des actes authentiques à distance paraît plus homogène du côté des acteurs des offices, spécialement des notaires que nous avons interrogés. Une majorité d'entre eux reconnaît que **l'acte authentique voit son utilité renforcée par le recours à la visioconférence (1/)**, mais déplore que **les fondements de l'authenticité soient altérés par la réception des actes à distance (2/)**. Des attentes communes s'expriment dès lors en faveur de **nouvelles évolutions respectueuses des exigences de l'authenticité (3/)**.

### *1/ Utilité de l'acte authentique renforcée par la visioconférence*

**386.** Le système de visioconférence sécurisée agréé par le CSN a déjà trouvé **trois cas d'usage : l'acte authentique électronique à distance (AAED)**, utilisé de manière courante et croissante depuis 2018 ; **l'acte authentique avec comparution à distance (AACD)**, dont la pratique fut exceptionnelle pendant la première période de la pandémie de Covid-19 ; **la procuration notariée à distance (PND)**, dont l'usage est répandu mais cantonné depuis novembre 2020. L'utilité de ces trois types d'actes authentiques à distance est saluée, pour des raisons qui leur sont propres.

**387.** Concernant l'AAED, les appréciations recueillies dans le cadre de l'enquête « Acteurs » à l'automne 2018 et lors d'entretiens menés avec des notaires au printemps 2021 convergent : il constitue **une opportunité pour les parties, certes distantes l'une de l'autre, d'être chacune accompagnée d'un notaire**, alors que les circonstances justifiant le recours à la visioconférence (essentiellement l'éloignement géographique entre régions françaises ou avec des pays étrangers) l'auraient empêché en l'absence de ce système de communication. Ainsi, l'AAED permet-il « une réelle participation dans les dossiers pour lesquels nous ne pouvons nous déplacer (en province notamment) avec le bénéfice pour le client d'une véritable assistance en cours de rendez-vous »<sup>1003</sup>. L'utilité de l'acte authentique est renforcée, puisque chaque

---

distance : propos introductifs », *Deffrénois* 2021, n° 30-34, p. 17 ; M. Grimaldi, C. Gijsbers et B. Reynis, « Le décret du 3 avril 2020 sur l'acte notarié à distance », *Deffrénois* 2020, n° 15, p. 20 ; M. Julienne, « Les premiers pas de l'acte notarié à distance », *JCP N* 2020, n° 15-16, act. 363 ; Ph. Pierre, « Par procuration... », *JCP N* 2020, n° 14, act. 338.

<sup>1001</sup> CE, ord. réf., 15 avr. 2020, n° 439992 : *JurisData* n° 2020-005320.

<sup>1002</sup> Sur la circulaire du CSN retenant cette distinction, v. *supra* n° 350.

<sup>1003</sup> Réponse libre à l'enquête « Acteurs » parmi les 25 ayant reconnu ce type d'avantage à la visioconférence.

partie profite des explications et conseils du notaire présent à ses côtés<sup>1004</sup>, alors qu'à défaut de visioconférence, la signature aurait eu lieu sans le notaire en participation<sup>1005</sup>, voire en l'absence des parties, qui auraient été représentées. **L'AAED permet ainsi d'éviter les procurations<sup>1006</sup>, en particulier celle sous signature privée** – véritable « maillon faible »<sup>1007</sup> de l'authenticité, puisque le notaire ne contrôle pas alors le consentement du mandant. Par ailleurs, « au vu du contexte sanitaire, cela permet aussi de limiter le nombre de personnes au rendez-vous »<sup>1008</sup>.

**388.** Bien entendu, ce dernier intérêt a été davantage mis en avant à propos de **l'AAED**, justement autorisé par le décret du 3 avril 2020 « afin de tenir compte des mesures prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire, et de l'impossibilité pour les parties de se rendre physiquement chez un notaire »<sup>1009</sup>. Pendant le premier confinement, les rendez-vous en visioconférence ont rendu **effectif le droit d'accès au notaire<sup>1010</sup>** et l'AAED a permis **la continuité du service public de l'authentification des actes**, en particulier ceux qui devaient être conclus avant une échéance expirant pendant la période d'interdiction des déplacements<sup>1011</sup>.

**389.** **La PND** instaurée par le décret du 20 novembre 2020 ne constitue pas un remède à la crise sanitaire comme l'a été l'AAED, puisqu'au moment de l'adoption de ce texte, étaient autorisés en dépit du deuxième confinement les « déplacements pour se rendre dans un service public ou chez un professionnel du droit, pour un acte ou une démarche qui ne peuvent être

---

<sup>1004</sup> Au cours des entretiens, un notaire a insisté sur la qualité accrue de l'accompagnement par le notaire en participation lorsque le rendez-vous a lieu en visioconférence : « chaque notaire a le dossier sous les yeux, ce qui n'était pas forcément le cas, avant, quand on se déplaçait chez des confrères et que nous n'avions pas la totalité du dossier avec nous... le notaire instrumentaire partage l'acte à l'écran, ce qui est un avantage indéniable. Toutes les pièces annexes sont également montrées ».

<sup>1005</sup> Avantage de l'AAED souligné au cours des entretiens, notamment en ces termes : « en VEFA, c'est un outil formidable car cela permet d'avoir un rendez-vous en direct avec le notaire du promoteur qui peut donner toutes les explications aux clients acquéreurs alors que ce n'était pas le cas avant. Parfois même, quand les deux notaires sont très éloignés et qu'un des deux n'aurait pas été au rendez-vous, avec ce système il peut être présent et accompagner ses clients dans quasiment tous les dossiers ».

<sup>1006</sup> « Ça évite également le système des procurations. Quand on avait des rendez-vous de signature en province, quand nos clients parisiens achetaient une résidence secondaire par exemple à Grenoble, c'est généralement le notaire de Grenoble qui tenait la plume et eux ne se déplaçaient pas. Là, ils sont présents au rendez-vous de signature. Avec une procuration, tu ne peux pas vraiment ressentir le consentement de ton client ».

<sup>1007</sup> M. Grimaldi, C. Gijbers, B. Reynis, art. préc.

<sup>1008</sup> Autre remarque d'un notaire dans le même sens : « L'acte authentique électronique dématérialisé est très utile pendant la crise. Il permet de respecter les gestes barrières ».

<sup>1009</sup> Notice accompagnant le décret n° 2020-395 *autorisant l'acte notarié à distance pendant la période d'urgence sanitaire* (JORF n° 0082 du 4 avril 2020).

<sup>1010</sup> Sur ce droit, cf. C. Dauchez et J.-P. Marguénaud, « Le droit d'accès au cyber-notaire », *JCP N* 17 septembre 2021, n° 37, étude 1283 et *supra* n° 213-216.

Au cours des entretiens, l'importance de l'accès au notaire, même en visioconférence, a été relevée : « Les clients concernés sont très satisfaits d'avoir pu régulariser leurs actes alors qu'ils étaient confinés. Cela a été très important notamment pour nos clients les plus âgés déjà isolés à cause de la pandémie. Pouvoir garder ce lien et se dire que tout n'était pas gelé et reporté à une date inconnue et a priori lointaine a été important pour eux ».

<sup>1011</sup> Un notaire a remarqué que « cela a été très utile en avril 2020 notamment car nous avons ainsi pu permettre la régularisation de donations pour des personnes dont le taux d'usufruit aurait été moins élevé si nous avions dû attendre la fin du confinement pour signer l'acte. Ceux-ci auraient alors perdu 10% de taux d'abattement sur leur calcul de valorisation d'usufruit. Cela nous a donc permis de ne pas perdre d'avantage fiscal ».

réalisés à distance »<sup>1012</sup>. La PND est néanmoins perçue par les notaires interrogés comme un remède<sup>1013</sup>. En effet, elle apporte **une solution aux personnes résidant à l'étranger**, qui peinent à signer des actes notariés depuis la disparition, le 1<sup>er</sup> janvier 2019, des attributions notariales de la quasi-totalité des agents diplomatiques et consulaires<sup>1014</sup>. Aux Français expatriés et aux personnes étrangères souhaitant conclure un acte notarié en France, la PND évite, soit un déplacement coûteux et chronophage, soit de recourir à une procuration de droit local, dont l'efficacité n'est pas toujours reconnue en France<sup>1015</sup>. Pour ces raisons, la PND est jugée « très utile pour tous les clients se trouvant à l'étranger »<sup>1016</sup>. À leur égard, le recours à la visioconférence conforte le service public de l'authentification (« les dossiers des clients qui se trouvent à l'autre bout du monde ne sont pas bloqués et cela nous permet de continuer à régulariser les actes et assurer ainsi la poursuite de notre mission de service public ») et compense un certain désengagement de l'État<sup>1017</sup> (« cet outil va nous permettre de suppléer la carence de l'État qui ne remplit plus ses missions notariales pour les Français de l'étranger »).

**390.** A ces intérêts particuliers, mais néanmoins fondamentaux, s'ajoutent **les avantages que présente la PND par rapport à d'autres pratiques**, surtout la procuration sous signature privée, en termes de qualité ou d'existence même du service notarial. Ainsi a-t-il été relevé que « cela évite que le client aille chez le notaire le plus proche de chez lui pour signer une

---

<sup>1012</sup> Art. 4, I, 7° du décret n° 2020-1310 du 29 octobre 2020 *prescrivant les mesures générales nécessaires pour faire face à l'épidémie de covid-19 dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire*.

<sup>1013</sup> « Elle va débloquent des situations pour lesquelles on était embêté par le passé... ça nous sert à faire quelque chose qui était impossible jusqu'à maintenant ».

<sup>1014</sup> Arrêté du 28 septembre 2018 portant abrogation de l'arrêté du 18 décembre 2017 fixant la liste des postes diplomatiques et consulaires dans lesquels sont exercées des attributions notariales.

<sup>1015</sup> Pour être juridiquement efficace, la procuration établie à l'étranger doit, lorsque l'authenticité est imposée à titre de validité, être reçue dans le respect des solennités requises en France pour un acte authentique, ce que la Cour de cassation réfute au sujet des procurations simplement apostillées par un *notary public* d'un pays du *Commonwealth* (Cass. 1<sup>re</sup> civ., 14 avril 2016, n° 15-18.157).

<sup>1016</sup> Exemples d'autres réponses en ce sens : « C'est un outil magique parce que dans mon cas, ce sont des Français qui vivaient en Corée... à l'international, c'est un outil magnifique » ; « On a pu l'utiliser pour des clients se situant en Allemagne, qui ne pouvaient pas se rendre en France, et ils étaient très satisfaits. Cela a été un réel plus pour nous » ; « Le fait que les agents consulaires ne reçoivent plus les procurations, c'était un vrai problème cornélien et là, la solution était la bienvenue et le fait qu'elle soit pérennisée encore plus » ; « Le décret est venu compléter le fait que les consuls, les ambassades, n'ont plus les attributions notariales. Depuis qu'elles avaient perdu ses attributions, cela remonte à 1 ou 2 ans, on était dans un vide juridique pour les personnes souhaitant signer des actes en France et qui étaient situées à l'étranger. Quelqu'un qui est aux États-Unis et qui doit faire signer une procuration, soit le notaire fait traduire la procuration dans la langue américaine, mais tous les États du monde n'ont pas ce processus de légalisation, de certification de signature » ; « la dernière procuration que j'ai signée pour un mandat de protection future où le mandataire accepte sa mission de mandataire future, il est aux États-Unis, il aurait fallu avant, si les consulats existaient encore, qu'il traverse la moitié de l'État pour faire signer sa procuration. Là on a pu faire ça à distance. Je pense que les gens ne se rendent pas vraiment compte de ce que c'était avant, ou ne s'en rendent plus compte » ; « On élargit notre champ d'action et cela compense la disparition d'un système qui existait auparavant. Au consulat, tu pouvais régulariser devant le consul une procuration authentique. Aujourd'hui, les consulats ne le font plus. Nos clients devaient alors aller voir un « notaire local » pour faire traduire avec un acte en double-langue. C'était très compliqué puisque le notariat tel qu'il existe en France n'existe pas vraiment ailleurs ».

<sup>1017</sup> Sur le droit d'accès au cybernotaire en contrepoint de la suppression de services publics, v. *supra* n° 213-216 la nécessité d'adopter une stratégie phytale de transformation des relations du service public notarial avec les citoyens.

procuracion alors que le notaire qui est à distance connaît généralement mieux la famille et l'acte qui va être signé par l'ensemble des parties »<sup>1018</sup>. La PND peut surtout éviter, lorsque l'acte notarié qu'elle prépare n'est pas solennel (comme une vente immobilière hors VEFA dans le secteur protégé ou un prêt immobilier non hypothécaire), le recours aux procurations sous signature privée (SSP) avec certification de celle-ci en mairie ou chez un notaire qui ne donne alors aucune explication sur l'acte visé par cette procuracion<sup>1019</sup>. Comparativement à l'usage très fréquent des procuracions SSP en matière notariale, un gain de sécurité et un surcroît d'authenticité sont donc apportés par la PND. Cet atout est systématiquement souligné en doctrine, même par les auteurs les plus critiques à l'encontre de la réception en visioconférence des actes notariés. Cependant, il est sans doute plus théorique que pratique. Effectivement, à la question « Est-ce que les procuracions sous signature privée sont moins nombreuses depuis l'établissement des PND ? », 8 des 9 réponses obtenues au cours d'entretiens ont été négatives et accompagnées des explications suivantes : la complexité procédurale et le surcoût de la PND<sup>1020</sup> par rapport à la procuracion SSP, qui est ancrée dans les habitudes notariales, ce qui n'est pas encore le cas des procuracions authentiques en visioconférence<sup>1021</sup>. **Bien que la PND renforce la chaîne de l'authenticité, là où la procuracion SSP l'affaiblit, elle subit donc une forte concurrence de la part de celle-ci lorsque le caractère notarié de la procuracion**

---

<sup>1018</sup> La pratique habituelle, dont cette réponse pointe les limites, a été rappelée par d'autres notaires : « Pour toute personne se trouvant en France et souhaitant régulariser une procuracion authentique, la démarche est simple, il lui suffit de prendre rendez-vous chez un notaire à proximité de l'endroit où il se trouve afin que celui-ci puisse le recevoir et lui faire signer la procuracion en question » ; « Je préfère que les clients viennent en vrai, s'ils ne sont pas à Paris ou en banlieue, ou qu'ils ne peuvent pas venir assez facilement, je laisse faire un confrère qui va recevoir la procuracion authentique dans le cadre des dossiers ».

<sup>1019</sup> Notons qu'en matière d'actes SSP, se développe, à côté des signatures manuscrites certifiées, les signatures électroniques simples ou avancées au sens du règlement européen eIDAS, notamment *via* des prestataires de services numériques comme Yousign ou DocuSign. Pour un témoignage en ce sens, v. annexe 5, enquête « Vie d'office ».

<sup>1020</sup> Sur la procédure spécifique de vérification d'identité à distance et la délivrance au mandant d'une signature électronique qualifiée par des prestataires de services numériques, qui se traduisent par des pertes de temps et d'argent, v. *supra* n° 372.

<sup>1021</sup> Par exemple : « NON. Clairement tant qu'on on peut faire du sous seing privé on reste avec du sous-seing privé... Parce que cela a un surcoût pour le client, la proc authentique à distance en tant que telle, ça a sur surcoût. Et le système de signature électronique DocuSign c'est un surcoût aussi, donc si on peut éviter on évite pour le client. Et puis, c'est un formalisme plus lourd donc on ne le fait que quand on est obligé de le faire parce que l'acte nous l'impose. Donc la masse n'est pas énorme. » ; « Non car le recours à la PND ne concerne que les clients bloqués à l'étranger et qui doivent signer une procuracion nécessairement authentique. Nous privilégions toujours les procuracions sous seing privé, dans tous les cas où cela est possible, car elles sont moins couteuses et moins compliquées informatiquement pour le client » ; « Pour l'instant, on trouve ça plus simple d'envoyer une procuracion au client. On lui envoie une procuracion, il fait certifier sa signature, il nous renvoie la procuracion, on annexe la procuracion et on signe pour eux. Pour l'instant, on trouve ça plus simple » ; « On continue dans les cas où c'est possible à faire des procuracions sous seing privé car les rendez-vous pour les procuracions à distance sont très longs et fastidieux alors que pour une procuracion sous seing privé, les gens sont habitués et c'est très rapide. Il faut se rendre à l'évidence, les clercs et notaires sont habitués à procéder comme ça. La comparution à distance, c'est nouveau et ça a un certain coût. Le rapport est très très vite fait. Dans 99 % des cas, si c'est possible, l'on va faire une procuracion sous seing privé. La PND va être faite que lorsque c'est indispensable ».

**n'est pas imposé par la nature solennelle de l'acte-cible.** Notons que la concurrence provient aussi de l'AAED<sup>1022</sup>, sans que l'authenticité n'en souffre alors.

**391.** Les notaires recourant à la visioconférence pour des rendez-vous de signature considèrent donc que chacun des usages qui en est fait présente des **avantages spécifiques**, ce qui **étend la palette du service notarial**<sup>1023</sup> et renforce l'utilité des actes authentiques. Toutefois, nombreux sont les acteurs des offices qui expriment également la crainte d'une altération des fondements de l'authenticité par la comparution à distance.

## *2/ Fondements de l'authenticité altérés par la comparution à distance*

**392.** Les appréciations recueillies dans le cadre de l'enquête « Acteurs »<sup>1024</sup> et des entretiens consacrés aux actes notariés à distance ont abondamment rappelé que le métier de notaire « est basé sur la relation humaine et sur la relation de confiance », autrement dit que le cœur de ce métier est « le contact humain avec les clients »<sup>1025</sup>. Or, une majorité des personnes interrogées a exprimé le reproche habituellement fait aux échanges en visioconférence, celui d'**une déshumanisation**<sup>1026</sup>. Sont ainsi jugées dégradées les relations par écran interposé, qui « fait barrière » non seulement entre le notaire et ses clients, mais aussi entre les parties à l'acte et, le cas échéant, entre notaires<sup>1027</sup>. L'un d'entre eux conclut : « Parler à une caméra n'a rien à voir avec notre métier ». La présence physique est donc considérée comme essentielle au métier de notaire. Elle est en outre perçue comme un fondement de l'authenticité des actes notariés. En témoignent les propos mettant expressément en cause la conformité des actes notariés

---

<sup>1022</sup> « quand on a des gens qui sont en province, on utilise plutôt l'acte à distance entre notaires puisqu'ils vont chez leur notaire en fait plutôt que l'acte à distance chez eux » ; « pour les VEFA nous faisons de moins en moins de procurations mais plus d'actes à distance ».

<sup>1023</sup> « Cela améliore la relation avec les clients puisqu'on est en mesure de leur proposer des solutions plus adaptées aux circonstances » ; « c'est une corde supplémentaire à l'arc des possibilités qu'ils ont pour signer l'acte ».

<sup>1024</sup> Y ont été rédigées par les notaires et collaborateurs interrogés 85 réponses portant sur les inconvénients de la visioconférence et 148 précisant les raisons pour lesquelles la signature d'actes authentiques électroniques entièrement à distance n'est pas jugée souhaitable.

<sup>1025</sup> Également : « Nous avons besoin de contact direct avec les clients, c'est le cœur de notre métier » ; « je suis attaché au fort caractère humain et relationnel de notre profession et ne voudrais pas que cette évolution crée une distance entre nos clients et nous » ; « La base de notre métier c'est d'avoir des personnes en face... Le notariat c'est un métier de contact, de proximité, c'est pour ça que j'ai choisi ce métier. Et ne veux pas que cela disparaisse » ; « on a un métier où il y a quand même un relationnel client. Donc la distance c'est bien, ça facilite un certain nombre de choses mais à un moment donné il faut quand même voir le client » ; « le contact physique avec son client reste à mon sens inhérent à notre tâche et cette numérisation à tous crins me pose des questions ».

<sup>1026</sup> « perdre tout contact humain comme dans notre société d'ailleurs... » ; « Moins chaleureux peut être que lorsque l'on est physiquement présent au rendez-vous » ; « cela est donc moins convivial par rapport à un rendez-vous classique » ; « diminuer la convivialité et la concentration, nuire à la qualité de l'écoute » ; « On a du mal à croiser le regard des gens, la caméra ne se tourne pas forcément vers les personnes qui parlent, elles sont parfois hors du champ. Cela crée une certaine froideur » ; « L'inconvénient principal est la perte du contact humain ». Pour d'autres témoignages dans le même sens, v. annexe 5, enquête « Vie d'office ».

<sup>1027</sup> « l'échange est difficile, on ne perçoit pas bien la réaction des gens... c'est vrai qu'on a besoin du ressenti des gens, de discuter avec eux, surtout pour un achat, et l'écran empêche cela. Je trouve que l'écran constitue une vraie barrière » ; « Nous avons besoin de contact direct avec les clients, c'est le cœur de notre métier, et l'écran fait barrière à cela » ; « manque de communication réelle entre les clients » ; « La dégradation des relations confraternelles entre les études, et la dégradation éventuelle des relations entre les clients (vendeur/acquéreur) ».



entièrement à distance (AACD ou PND) aux exigences de l'authenticité : « risque de perte de l'authenticité de nos actes » ; « un amoindrissement de l'authenticité » ; « une brèche dans le principe de l'authenticité. Est-ce qu'on ne sacrifie pas un peu l'authenticité sur l'autel de la modernité ? » ; « Je ne voudrais pas que le développement de cette pratique puisse entacher de quelque manière que ce soit l'authenticité qui est l'essence même de notre mission ». Les enquêtes de terrain ont permis d'identifier **trois fondements de l'authenticité que les acteurs des offices estiment particulièrement altérés** par la signature d'actes authentiques hors la présence physique d'un notaire<sup>1028</sup>.

**393.** D'abord, est cité **le devoir d'information et de conseil**, dont le notaire ne pourrait s'acquitter aussi bien à distance qu'en présentiel<sup>1029</sup>, aux motifs notamment que : « les clients ont besoin d'explications, voire de traduction. Il faut pouvoir lire leurs regards et leurs incertitudes et aller au-delà des seules questions qu'ils osent formuler voire leur expliquer des points complexes qu'ils pensent parfois avoir compris, à tort » ; « il faut pouvoir se voir en face pour parler vraiment librement, répéter, réexpliquer, faire des schémas si nécessaire ». Ainsi, « une qualité de conseils diminuée » est-elle associée aux actes entièrement à distance.

**394.** Ensuite, ces actes paraissent affecter le rôle de « magistrat de l'amiable » du notaire<sup>1030</sup>, en ce qu'ils rendent malaisée **la résolution de conflits**<sup>1031</sup>, alors que la présence de tous autour d'une même table permet de « créer une empathie ou résoudre une incompréhension entre les parties »<sup>1032</sup>.

**395.** Enfin et surtout, il est craint que la distance entre les parties et le notaire instrumentaire n'empêche celui-ci d'effectuer **les contrôles dont dépend l'authenticité**, en particulier ceux relatifs à l'identité des comparants, à leur capacité et à leur consentement libre et éclairé, crainte accrue par le fait que la réception en visioconférence augmente certains risques de nullité de l'acte. Le risque d'**usurpation d'identité**<sup>1033</sup> a été peu relevé, sans doute en raison des procédures d'identification sécurisée mises en place à la suite du décret du 3 avril 2020 sur

---

<sup>1028</sup> Les « risques sur l'authenticité » ont été aussi mentionnés par les notaires ayant répondu à l'enquête qui a été consacrée à l'AACD en juin 2020 par le CSN, mais sans plus de détails.

<sup>1029</sup> « Conférer l'authenticité c'est aussi s'assurer que les clients ont compris et qu'on a exercé notre devoir de conseil et d'information. Moi je trouve ça plus facile de le dispenser en présentiel ».

<sup>1030</sup> Expression employée entre guillemets par la CEDH le 21 mars 2017, dans l'arrêt *Ana Ionita c/ Roumanie* (req. n° 30655/09).

<sup>1031</sup> « le résultat c'est qu'on tranche beaucoup moins vite que quand on est en présentiel ». Pour d'autres témoignages en ce sens, v. annexe 5, enquête « Vie d'office ».

<sup>1032</sup> Également : « contact "physique" permet souvent de résoudre d'éventuels conflits » ; « Plus facile de ressentir les choses avec les clients devant soi et de gérer un conflit » ; « lorsqu'il y a des problèmes dans le dossier, c'est mieux que tout le monde soit autour de la table. D'après ma première expérience, c'est tout de même plus facile de régler les problèmes en présentiel plutôt qu'à distance, surtout lorsque les rendez-vous sont plus tendus » ; « Sur des rendez-vous très compliqués, les gens peuvent avoir besoin de sortir, de discuter ».

<sup>1033</sup> « Sans voir la personne, n'importe qui peut signer un acte à distance : FRAUDE, USURPATION D'IDENTITE » ; « Nonobstant la signature codée, risque d'usurpation d'identité ».

l'AACD<sup>1034</sup>. En revanche, les remarques des personnes interrogées ont été fort nombreuses et détaillées au sujet du consentement des comparants à distance<sup>1035</sup>. Ont été exposés, tant le risque accru d'**incompréhension de l'acte**, que le danger, lui aussi plus grand, d'un **consentement contraint** – le tout étant plus difficile à vérifier par le notaire en visioconférence. Des problèmes de connexion ont été avancés en ce sens. A également été développée l'impossibilité de « contrôler l'environnement de l'interlocuteur » au-delà de ce qui apparaît à l'écran<sup>1036</sup>, avec une netteté d'ailleurs aléatoire. Les répondants ont encore mis en avant la communication non verbale, sur laquelle les notaires fondent leurs vérifications du consentement et de la capacité des parties lorsqu'ils sont à leurs côtés<sup>1037</sup>, mais que l'intermédiation d'un système de visioconférence entrave.

**396.** Pour toutes ces raisons, **l'efficacité et la validité des actes notariés entièrement à distance paraissent fragilisées et le risque de responsabilité notariale corrélativement aggravé**<sup>1038</sup>. Partant, il ressort des appréciations recueillies que la réception en visioconférence n'emporte pas seulement une **banalisation de l'acte authentique**, relégué au même rang que les actes en ligne du quotidien<sup>1039</sup>, mais aussi une altération des fondements de l'authenticité.

---

<sup>1034</sup> Sur l'identification par le prestataire de services numériques IDnow ou par le seul notaire s'il a déjà vérifié l'identité du comparant au cours des dix dernières années, v. *supra* n° 350 et sur les évolutions que les acteurs interrogés espèrent voir apporter en ce domaine, v. *infra* n° 403.

<sup>1035</sup> V. égal. l'interview de M<sup>e</sup> Scoriels relative à la pratique de la comparution à distance (annexe 4).

<sup>1036</sup> « Possibilité d'influer sur le consentement sans apparaître à l'écran » ; « En visioconférence, on voit le client, mais il pourrait y avoir quelqu'un caché derrière la porte avec un pistolet, le client pourrait subir des pressions et on ne le verrait pas à l'écran... Alors que quand la personne vient à l'office et me dit qu'elle souhaite prendre une disposition testamentaire, on se rend dans mon bureau, ce qui m'assure qu'elle a son libre consentement » ; « Dans un acte authentique à distance, il est très difficile de savoir ce que les gens font derrière leur écran. Ils nous regardent, on en voit parfois qui bougent leur souris. Ils peuvent m'écouter et d'un seul coup ils peuvent aller regarder leurs mails, ou pire, aller sur Facebook » ; « Vous ne connaissez pas le contexte de la personne qui vous écoute. Est-ce qu'elle est seule dans la pièce ? Est-ce qu'il n'y a pas quelqu'un qui l'influence ? Donc même sur la notion de consentement, est-ce qu'on est certain du consentement parfait, plein, entier, éclairé ? Quelqu'un qui n'est pas dans un cadre que l'on peut vérifier me pose un souci sur la totale réalité de son consentement à l'acte ».

<sup>1037</sup> « quand tu as des gens dans la salle, c'est là où tu te rends compte s'ils ont compris ou pas compris. Tu les vois aussi en visioconférence mais je trouve qu'on voit moins les détails, et c'est un peu dans les détails qu'on voit si les gens ont compris ou pas, s'ils sont complètement perdus, s'ils ont envie de poser une question et qu'ils n'osent pas. Moi c'est aussi dans ce moment-là que j'interviens pendant le rendez-vous en demandant s'ils ont tout compris, s'ils sont sûrs, si je réexplique ou si je m'arrête » ; « S'ils ne comprennent pas, qu'ils froncent leurs sourcils sans vraiment exprimer qu'ils ne comprennent pas, ça se ressent en présentiel et on peut revenir sur un point. On peut s'assurer de la réalité du consentement de leur client » ; « On pose des questions, mais quand on voit les gens, on voit vraiment leurs réactions, même leurs toutes petites réactions, qui peuvent susciter des réactions » ; « La communication ne passe pas que par le langage ! Elle passe aussi par l'expression corporelle, et à travers un écran, ce n'est pas toujours évident de se faire un avis plein et entier d'une parfaite compréhension, ou pas ».

<sup>1038</sup> « on a beau envoyer de manière électronique des documents, on a beau leur faire écrire qu'ils ont bien pris connaissance d'un projet et autre, ils n'ont pas vu de notaire en réel, on ne peut pas justifier qu'on les a reçus une heure, deux heures à l'étude pour leur expliquer. Déjà quand ils viennent à l'étude, on a souvent des clients qui n'ont pas compris... avec des clients qui doivent donner leur consentement à distance sur un acte qu'ils n'ont peut-être pas compris, nous derrière c'est notre responsabilité et pour l'instant on n'a pas eu de retour. Mais je pense que d'ici un an ou deux ans, on aura des retours, des contestations ».

<sup>1039</sup> « Pour des questions d'authenticité, je suis toujours un petit peu réservé sur le fait que nos clients, pour ces actes dits « graves », à savoir les donations, les donations-partages, les procurations authentiques pour les actes de VEFA par exemple, ne soient pas in situ » ; « on va se retrouver avec des clients qui vont demander des rendez-

Dès lors, quelques notaires ont souligné **la menace que cette nouvelle dématérialisation de l'acte notarié leur semble faire peser sur le notariat** : elle « limite la possibilité d'exercer notre devoir de conseil, dépersonnalise le client, réduit le lien de confiance, minore l'utilité d'un notaire et risque de mettre un terme à notre profession. Le notaire deviendrait une machine à enregistrer. Cela reviendrait à avoir une consultation médicale à distance » ; « on se transforme en un prestataire de service lambda parce que ce mode opératoire peut ressembler à d'autres professionnels » ; « nous n'avons plus qu'à disparaître » ; « ce sera la fin du notariat ».

**397.** Il importe de préciser que la plupart des **profondes craintes et critiques** ci-dessus rapportées ont été exprimées à une époque où l'acte authentique entièrement à distance n'avait pas encore été consacré par décret ou expérimenté dans les offices. Ainsi, à l'automne 2018, 61% des 421 notaires et collaborateurs ayant répondu à notre questionnaire ont-ils indiqué que la signature de tels actes ne leur paraissait pas souhaitable. L'enquête réalisée par le CSN en juin 2020, quelques semaines après l'adoption du décret autorisant à titre exceptionnel l'AACD, fournit un résultat semblable s'agissant des notaires n'ayant pas reçu ce type d'acte : 52% ont exprimé une opinion défavorable (31,3%), voire très défavorable (20,7%), à l'encontre de l'AACD. En revanche, selon cette même enquête du CSN, 87,1% des notaires ayant réalisé au moins un tel acte entre le 3 avril et le 20 mai 2020 se sont dits favorables ou très favorables à l'AACD. De surcroît, lors du 117<sup>e</sup> Congrès des notaires, en septembre 2021, 86% des participants ont voté en faveur d'une extension du champ de l'AACD à tous les actes authentiques<sup>1040</sup>. C'est le signe que **la pratique des actes notariés à distance a pu tout à la fois apaiser les craintes d'une altération des fondements de l'authenticité et persuader de l'opportunité de cette nouvelle modalité de réception des actes authentiques**. Quand bien même les opinions favorables semblent désormais l'emporter, des améliorations n'en demeurent pas moins souhaitées.

### ***3/ Attentes inspirées par les exigences de l'authenticité***

**398.** « Le système est à pérenniser mais à améliorer car les opinions favorables n'excluent pas au contraire des demandes d'amélioration ». Cette conclusion du CSN, tirée de l'enquête réalisée au printemps 2020 sur les actes authentiques avec comparution à distance, laisse augurer de **nouvelles évolutions digitales de l'acte notarié**, qui devraient tenir compte des attentes exprimées par les acteurs de terrain. Celles qui nous ont été livrées tendent vers **une**

---

vous de signature à midi pendant leur pause déjeuner au travail. Monsieur sera dans la cafétéria sur son iPhone, Madame sur sa chaise d'ordinateur, ou chez eux avec leurs enfants qui crient. Quand ils viennent voir le notaire, ils signent un acte authentique, ils n'achètent pas une baguette de pain. Les gens ont de plus en plus tendance à banaliser notre rôle. Ils ne se rendent plus compte de l'implication que cela a. Parfois, ils prennent plus de temps à choisir leur abonnement de téléphone que pour acheter un bien ou le revendre » ; « il y a des actes importants dans la vie : acheter un bien, signer un contrat de mariage, faire une donation, signer une succession... C'est pas des choses qu'on fait tous les jours. Je pense que les clients peuvent se rendre disponibles pour venir soit chez leur notaire, soit auprès d'un notaire de proximité... Il y a un maillage assez conséquent sur le territoire ».

<sup>1040</sup> <https://www.congresdesnotaires.fr/media/uploads/2021/propositions/commission-3-proposition-3.pdf> ; « Compte rendu du 117<sup>e</sup> Congrès des notaires », *JCP N* 22 octobre 2021, supplément au n° 42-43, p. 34 s.

**extension du périmètre actuel de la réception entièrement à distance, mais dont le champ et les conditions, matérielles comme substantielles, devraient être encadrés** afin que l'ADN du notariat soit respecté.

**399. L'élargissement de la comparution en visioconférence au-delà de la procuration notariée à distance est souhaité**, non seulement pour en accroître l'utilité<sup>1041</sup>, mais également pour supprimer les incohérences du dispositif actuel, que deux notaires ont mis en évidence en ces termes : « vous donnez 20 000 euros, il faut faire la procuration en comparution à distance, et vous vendez un bien à 2 millions d'euros, on vous demande un simple sous seing privé. Il n'y a pas beaucoup de logique dans tout ça » ; « quand je tiens mon rendez-vous en visioconférence avec le client, je passe tout mon temps à expliquer et donner lecture de l'acte lui-même. Je ne vois donc pas d'intérêt à faire signer une PND alors que je pourrais faire signer un AACD directement ».

Si l'expérimentation de la PND<sup>1042</sup> devait convaincre le Gouvernement, sans doute à la demande du CSN<sup>1043</sup>, d'adopter un nouveau texte plus large que celui du 20 novembre 2020, il y aurait à en déterminer le champ, qui ne fait pas l'unanimité pour le moment. Une extension générale a été défendue par l'équipe du 117<sup>e</sup> Congrès des notaires<sup>1044</sup>, dont la proposition<sup>1045</sup> a

---

<sup>1041</sup> Sur l'utilité de la PND et les avantages prêtés plus généralement aux actes en visioconférence, en termes de temps et d'argent gagnés, v. *supra* n° 369.

<sup>1042</sup> Le caractère expérimental de la limitation de l'AACD à la PND a été évoqué tant par le ministre de la Justice (Rép. min. à QE n° 31130 : *JOAN* Q. 3 novembre 2020, p. 7829) que par le président du CSN (D. Ambrosiano, « Derrière chaque notaire, il y a le notariat, comme institution, comme infrastructure », *JCP N* 2020, n° 48, act. 977). Selon le premier, « afin de pouvoir apprécier dans la durée les impacts, juridiques et techniques d'une telle pérennisation, il est proposé de circonscrire la faculté de dresser des actes notariés à distance aux seules procurations ». Dans le même sens, le second a reconnu qu'« il faut se donner le temps de l'expérimentation et ceci notamment pour des raisons de sécurité informatique ». Ainsi, sans être un règlement d'expérimentation au sens constitutionnel du terme, puisqu'il n'a pas de durée limitée, le décret du 20 novembre 2020 s'inscrit indubitablement dans le courant en vogue de l'expérimentation des politiques publiques (cf. Conseil d'État, « Les expérimentations : comment innover dans la conduite des politiques publiques ? », *Documentation française*, 2019).

<sup>1043</sup> À propos de l'influence du CSN sur les politiques publiques intéressant les actes authentiques, v. *supra* n° 21-24.

<sup>1044</sup> Rapport du 117<sup>e</sup> Congrès des notaires, *Le numérique, l'Homme et le droit*, 2021, n° 3621 : « S'il est admis que la réception d'un AACD diffère de la réception d'un acte en présentiel pour des raisons exclusivement techniques, il n'y a aucune raison que la technique seule soit à l'origine de distinctions selon la nature de l'acte à recevoir. Aucune distinction également ne doit être retenue selon que l'acte produit des effets substantiels ou que son efficacité est simplement déclarative ou probatoire (acte de notoriété). Pour les actes régis par un texte spécial imposant un consentement donné « devant notaire », la doctrine considère que l'AACD doit trouver à s'appliquer. Tout au plus, pourra-t-on exclure les actes nécessitant la signature de deux notaires, mais pour des raisons tenant plus à la technique qu'au droit. Cette application élargie résulte tant de la raison d'être des décrets de 2020 que de la généralité de leur lettre. Le texte à venir devra reprendre cette vocation à s'appliquer le plus largement possible ».

<sup>1045</sup> <https://www.congresdesnotaires.fr/media/uploads/2021/propositions/commission-3-proposition-3.pdf> : proposition d'extension du champ d'application de l'acte authentique par comparution à distance à tous les actes authentiques sans exception : « Une extension à tous les actes est compatible avec le fondement de l'authenticité tenant aux contrôles effectués par l'officier public visant à fournir la plus parfaite des informations afin de s'assurer de l'expression d'un consentement réel, libre et parfaitement éclairé »

soulevé peu d'objections<sup>1046</sup>. Davantage de réserves ont été évoquées par les notaires que nous avons interrogés, certains envisageant de circonscrire l'AACD aux clients étrangers<sup>1047</sup>, d'autres souhaitant l'exclusion d'actes relatifs au droit de la famille et des personnes<sup>1048</sup>, qui leur paraissent nécessiter la présence physique des parties et du notaire instrumentaire.

**400.** S'agissant des **conditions matérielles** de comparution en visioconférence, des améliorations ont été suggérées par un notaire afin de **lutter contre la fracture numérique** et « faciliter la continuité du service public de l'authenticité » au bénéfice des citoyens « qui ne sont pas équipés, ou qui ne remplissent pas les prérequis (absence de connexion internet de qualité, et/ou absence de smartphone pour recevoir les sms) » : « il serait souhaitable de maintenir un service équivalent soit par la mutualisation des cabines de téléconsultation, partagées par exemple avec les professionnels de santé (présentes dans les mairies, les maisons du droit, ou les pharmacies), soit par un maillage de professionnels privés qui mettraient à disposition cette technologie, pour que le client accède en toute autonomie à la comparution à distance »<sup>1049</sup>.

**401.** Quant aux **conditions substantielles** dont l'AACD mériterait d'être entouré, quelques-unes ont été avancées relativement au consentement des parties : un **choix** doit leur être laissé entre une comparution, soit en présence physique du notaire, soit à distance, la signature en étude ne devant pas devenir l'exception et celle en visioconférence la norme<sup>1050</sup>. L'essentiel des autres attentes ont trait à la **maîtrise de la dématérialisation de l'acte notarié**.

---

<sup>1046</sup> Avant que la proposition ne soit adoptée par 86% des notaires participant au 117<sup>e</sup> Congrès, le 25 septembre 2021, il a été relevé par certains d'entre eux, lors des débats, que : « il faudra capter l'attention du client et s'assurer que l'explication a bien été reçue » ; la caméra limite le champ de vision de l'environnement ; l'extension de l'AACD soulève les problématiques du maillage et du tarif des notaires. La question du maillage territorial et celle relative à la possibilité qu'auront ou non les notaires d'aller sur des marchés étrangers ont également été soulevées par Maxime Julienne qui, lors d'une table ronde, a rappelé les enjeux de l'AACD. V. « Compte rendu du 117<sup>e</sup> Congrès des notaires », *JCP N* 22 octobre 2021, supplément au n° 42-43, p. 34 s.

<sup>1047</sup> Cette demande a été formulée par des notaires dans le cadre de l'enquête du CSN de juin 2020 sur l'AACD. Elle rejoint la proposition de loi relative aux Français établis hors de France (art. 18), adoptée en première lecture par le Sénat le 19 mai 2020 (<http://www.senat.fr/leg/tas19-087.html>), qui n'a reçu aucune suite depuis. Au vu du décret du 20 novembre 2020, qui ne comporte aucune limitation *ratione loci*, il ne fait guère de doute que le Gouvernement, et certainement aussi le CSN, n'entendent pas réserver les actes notariés à distance aux personnes résidant à l'étranger, seule important la réception de l'acte en France par un notaire français.

<sup>1048</sup> De tels souhaits ont été exprimés dans le cadre des entretiens portant sur les actes à distance : « Les testaments, les contrats de mariage, les PACS, les donations entre époux ne devraient pas être autorisés complètement à distance parce que leur présence est requise » ; « Pour tous les actes. Sauf le testament authentique » ; « Il faut sûrement éviter les donations » ; « pour un acte important telle une donation, il est important de vérifier qu'il n'y a pas d'abus de faiblesse. Or, à distance vérifier cela est compliqué » ; « Pour les actes solennels tels qu'un contrat de mariage dans lequel le consentement est primordial, il est important de rencontrer en présentiel toutes les parties » ; « pour les mandats de protection future : le mandant et les mandataires doivent être présents physiquement ».

<sup>1049</sup> M<sup>e</sup> Scoriels, dont l'intégralité de l'interview est annexée au présent rapport (v. annexe 4).

<sup>1050</sup> Exemples de propos en ce sens recueillis lors des entretiens portant sur les actes notariés à distance : « si les clients ne sont pas à l'aise, ils viennent et si les clients sont à l'aise et demandeurs, on a l'outil pour leur permettre de ne pas se déplacer. L'idéal, c'est vraiment ça » ; « on leur offre toujours le choix soit de venir en présentiel soit de le faire à distance ».

**402.** D'une part, **la maîtrise par les notaires de la modalité d'instrumentation** : « la réception d'un AACD fait nécessairement appel au discernement du notaire quant à la qualité du consentement recueilli dont l'appréciation s'avère encore plus difficile qu'en présentiel. (...) Le notaire devrait rester seul à même de juger de la réalité et de la densité du consentement délivré et recueilli. C'est à lui seul qu'il appartient d'apprécier si l'environnement du client reste propice à la concentration, à la compréhension d'un acte notarié et à la délivrance d'un consentement libre et éclairé. Il s'opposerait ainsi à la signature de l'acte en cas de bruits intempestifs (enfants jouant à proximité, télévision en fond sonore, travaux dans la rue...) ou de liaison discontinue à titre d'exemples »<sup>1051</sup>.

**403.** D'autre part, **la maîtrise par le notariat des services numériques permettant d'identifier à distance les parties et de leur délivrer une signature électronique qualifiée**. L'intervention de prestataires agréés par l'ANSSI pour effectuer ces deux opérations<sup>1052</sup> est vivement critiquée depuis le décret du 3 avril 2020 consacrant l'AACD, et ce pour des raisons d'ordre pratique (complexité et dysfonctionnements des procédures en cause<sup>1053</sup> ; prestataires ne parlant pas français<sup>1054</sup>) ainsi que, plus fondamentalement, juridique et politique. En effet, l'intermédiation de ces sociétés privées entre les notaires et les parties, aux moments essentiels de la vérification de l'identité et du consentement de celles-ci, est jugée attentatoire aux exigences de l'authenticité, aux missions des officiers publics et à l'indépendance du notariat<sup>1055</sup>. Une reprise en mains par la profession est dès lors ardemment demandée par les

---

Sur le caractère optionnel de la comparution à distance, v. aussi Rapport du 117<sup>e</sup> Congrès des notaires, préc., n° 3622. En annexe 4, v. égal. l'interview de M<sup>e</sup> Scoriels ; C. Dauchez et J.-P. Marguénaud, « Le droit d'accès au cyber-notaire », *JCP N* 17 septembre 2021, n° 37, étude 1283.

<sup>1051</sup> Rapport du 117<sup>e</sup> Congrès des notaires, n° 3623.

<sup>1052</sup> La société allemande IDnow pour l'identification à distance et la société américaine DocuSign pour la délivrance de certificats de signature qualifiée au sens du règlement européen eIDAS.

<sup>1053</sup> V. *supra* n° 372-373.

<sup>1054</sup> Entretiens consacrés aux actes à distance : « Pendant le premier confinement, la plateforme DocuSign, qui est une plateforme américaine, n'avait pas de personnel parlant français car ils étaient eux-mêmes confinés » ; « généralement ils avaient un interlocuteur qui était à l'autre bout du monde qui ne parlait qu'anglais » ; « Cela m'a posé un problème particulier puisque le notaire est un officier public qui a l'obligation d'utiliser la langue française dans ses actes et on se retrouve à envoyer nos clients vers des gens qui parlent en anglais ».

<sup>1055</sup> Ces critiques apparaissent dans les résultats de l'enquête du CSN de juin 2020 sur l'AACD (« le sentiment fort d'un risque pour l'authenticité, le refus de déléguer son rôle à une entreprise extérieure (et *a fortiori* anglo-saxonne) » ; « refus de confier l'identification à un tiers » ; « l'identification est l'affaire du notariat » ; « dépendance accrue vis-à-vis des prestataires »).

Elles ont été également récurrentes lors des entretiens que nous avons menés avec des notaires au printemps 2021. Par exemple : « On a été extrêmement vexé, en tant qu'officier public, de ne pas être considéré à même de pouvoir certifier l'identité de nos clients. Cela nous a posé problème de passer par une société tierce qui n'est pas une société française, qui n'est pas une société contrôlée par le Ministère de la Justice ou par le CSN. On ne sait pas ce que deviennent les données personnelles de nos clients avec cette société... il est hors de question de continuer la situation avec DocuSign ». ; « un avis très mitigé sur DocuSign. Ce n'est pas un outil développé par la profession. C'est un outil américain, qui répond à une autre philosophie, une autre conception du droit, d'autres rapports juridiques. Pour moi c'est un pis-aller pour l'instant. Je trouve que ce n'est pas un outil qui est pleinement adapté à ce que l'on entend par l'authenticité... Ça me choque de déléguer cette mission importante de vérification de l'identité sur un outil informatique à un tiers qui, lui, ne participe pas à l'authenticité de l'acte, dont la mission n'a pas été faite pour ça ».

acteurs de terrain<sup>1056</sup> qui devraient avoir l'écoute des instances sur cet aspect majeur de la dématérialisation des actes notariés<sup>1057</sup>.

---

<sup>1056</sup> « Il faut élargir à tous les actes mais dans les conditions strictes : reprise du contrôle de la certification de l'identité de nos clients » ; « ce serait bien que le notariat n'ait plus besoin de recourir à une plateforme extérieure pour identifier et recueillir le consentement de nos clients. Il me semble que les notaires, en tant qu'officiers publics, avec les outils professionnels à notre disposition, sont tout à fait à même de remplir ces missions, même à distance » ; « L'idéal c'est qu'on arrive à ne plus dépendre du prestataire qui vérifie l'identité du client et que ce soit un système assuré par le notaire... il faut qu'on arrive, nous notaires, à certifier l'identité du client à distance sans se reposer sur un prestataire extérieur... le notaire est quand même le garant de la qualité des signatures qui sont apposées sur son acte... Si jamais, ce n'est pas le notaire en nom qui peut le faire, parce qu'il faut être formé spécifiquement, qu'*a minima* cela soit maîtrisé par la profession » ; « on attend impatiemment l'outil qui nous permettra, nous en tant qu'officier public, d'attester l'identité du signataire comparaisant derrière la visio, et de ne pas avoir besoin de faire passer le client par DocuSign » ; « Si les actes authentiques par comparution à distance se généralisent, ce n'est qu'à la condition qu'on reprenne la main sur le système de A à Z. Il faut que les notaires puissent vérifier l'identité de leurs clients. On ne peut pas continuer avec une société tierce. Il faut que le Conseil Supérieur du Notariat trouve une solution. C'est très difficile mais ils vont y arriver car ils sont très bons. On ne peut plus être dépendants d'une société tierce ».

<sup>1057</sup> « Nous avons à cœur de proposer un système maîtrisé par la profession » (L. Leguil, Secrétaire du bureau du CSN en charge du numérique, *NVP*, mars-avril 2021, n° 347, p. 25). Lors du 117<sup>e</sup> Congrès des notaires, le 25 septembre 2021, Christian Revelli, directeur du numérique et des systèmes d'information au sein du CSN, a confirmé « la volonté de la profession d'avoir une autorité d'enregistrement souveraine. Le CSN a demandé à l'ADSN de travailler sur une « solution propriétaire ». Cela veut dire qu'il faut redonner aux notaires la totalité de la maîtrise du processus. L'ADSN est en discussion avec des partenaires industriels pour élaborer des solutions hébergées en France et les intégrer dans l'application développée par l'ADSN (dénommée SIGMAN) », qui porte sur la procédure de vérification d'identité du client ainsi que sur l'autorité de certification de la signature électronique qualifiée. Cette application devrait être opérationnelle au deuxième trimestre 2022.

# Conclusion

**404.** À rebours des prophéties des Cassandre, la profession notariale a **survécu** à la révolution numérique. Notamment, la technologie **blockchain**, parce qu'elle est inapte en elle-même à produire de la **confiance**, n'apparaît pas comme un **concurrent** du notariat mais comme un **outil** mobilisable pour mettre la sécurité technologique au service de l'authenticité dans le monde numérique.

**405.** De manière générale, du reste, la profession notariale a su non seulement **apprivoiser** mais **domestiquer** l'outil numérique. Des **politiques ambitieuses**, impliquant des **investissements majeurs**, au niveau tant collectif qu'individuel, ont permis l'adaptation de la profession aux nouvelles conditions techniques de son exercice. Si les **travaux empiriques** révèlent que toutes les mutations ne suscitent pas l'adhésion, ou surtout que les mutations ne suscitent pas l'adhésion de tous, le choix des instances d'embrasser résolument la révolution numérique semble très largement approuvé.

**406.** Mais, au-delà de l'adaptation, c'est à une **transformation** de la profession que l'on assiste. Loin de ne modifier que les conditions d'exercice de la mission d'authentification, le numérique a participé à l'enrichissement du **service public notarial** : devenu un acteur central du service public de la publicité foncière, désormais dématérialisée, il est aujourd'hui également en charge d'un nouveau service public, de diffusion des données immobilières.

**407.** La dynamique enclenchée n'a toutefois probablement pas encore révélé toutes ses **potentialités – en termes d'opportunités comme de risques**. D'abord, l'impact du numérique sur le **travail** ne peut pas encore être précisément évalué : si des missions apparaissent, des fonctions semblent menacées par les évolutions prévisibles, de l'intelligence artificielle notamment. Ensuite, la modification des **rapports de pouvoir** générée par l'essor du numérique, qui a vu émerger un écosystème construit sur un modèle féodal, n'a probablement trouvé qu'un point d'équilibre précaire, tant les liens de dépendance peuvent évoluer, sous l'effet notamment des circonstances économiques, corrélées aux évolutions technologiques. Enfin, les limites de la politique étatique de **dématérialisation des services publics**, essentiellement portée par des considérations budgétaires, sont d'ores et déjà perceptibles : elles invitent à penser et à construire par des politiques adaptées, **après le cybernotaire, le notaire phigital**.



# Bibliographie

Le rapport a été essentiellement établi à partir des articles publiés au cours de la recherche par les membres de l'équipe de recherche (I). Les références citées dans ces articles ne sont pas reprises dans la présente bibliographie.

Outre les sources officielles (II), le présent rapport repose, sur des sources académiques (III) des sources professionnelles (IV) et des articles de presse, qu'il s'agisse de presse grand public ou de publications sur des sites internet spécialisés (V).

Toutes les pages des sites internet auxquelles il est fait référence dans le rapport ont été consultées le 18 novembre 2021.

À l'exception des sources académiques présentées suivant un ordre alphabétique, les autres sources ont été présentées au sein de chaque rubrique en retenant un ordre chronologique.

## *I/ Articles des membres de l'équipe de recherche avec le soutien de la Mission de recherche Droit et Justice*

C. Arnaud, « Les archives notariales : retour sur une longue évolution », à paraître

M. Bourassin, « La consécration opportune et légitime de l'acte authentique avec comparution à distance », *JCP N*, 2020, 1257, <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-03111071>

M. Bourassin, « La consécration de l'acte authentique avec comparution à distance limitée à la procuration notariée », *JCP N*, 2021, 1000, <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-03111076>

M. Bourassin, « Questionnaire Acteurs : le passage du papier à l'électronique dans les actes notariés et les activités notariales », in *Notariat et numérique. Pratiques et perceptions des acteurs dans les Hauts-de-Seine*, dir. M. Bourassin, C. Dauchez et M. Pichard, 2019, <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-02385005v1>

M. Bourassin, C. Dauchez, « Accès des notaires au fichier immobilier : les notaires au cœur de la transformation numérique de l'action publique », *JCP N*, 2019, 1151, p. 39, <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-02460053>

M. Bourassin, C. Dauchez, « Notariat et évolutions numériques de la publicité foncière », *Bull. Cridon de Paris*, 15 juillet 2019, n° 14, p. 6, <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-02445010>

C. Chaserant, C. Dauchez et S. Harnay, « Du notaire à la *blockchain* notariale : les tribulations d'un tiers de confiance entre confiance interindividuelle, confiance institutionnelle et méfiance généralisée », *RJS*, juin 2021, n° 3, p. 7, <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-02954368>

L. Cluzel et C. Dauchez, « Registres publics vs *blockchain* publique. L'État et le notariat face à la révolution *blockchain* », *RDP*, 2022, à paraître

C. Dauchez, « Signature de la première convention d'objectifs du notariat. Vers une normalisation des relations entre l'État et le notariat », *JCP N*, 2020, n° 43, act. 831

C. Dauchez, « La coproduction de la publicité foncière en ligne par l'Etat et le notariat », *Revue Française d'Administration Publique*, 2020, n° 173, p. 181 à 194, <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-02954368>

C. Dauchez, « Questionnaire Acteurs : la relation client à distance », in *Notariat et numérique. Pratiques et perceptions des acteurs dans les Hauts-de-Seine*, dir. M. Bourassin, C. Dauchez et M. Pichard, 2019, <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-02385005v1>

C. Dauchez et J-P. Marguénaud, « Le droit d'accès au cyber-notaire », *JCP N*, 2021, n° 37, 1283

C. Delmas, « L'impact du numérique sur la vie des offices en Hauts-de-Seine » (annexe 5)

O. Leproux, « Méthodologie et données contextuelles », in *Notariat et numérique. Pratiques et perceptions des acteurs dans les Hauts-de-Seine*, dir. M. Bourassin, C. Dauchez et M. Pichard, 2019, <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-02385005v1>

M. Pichard, « Questionnaire Acteurs : les outils », in *Notariat et numérique. Pratiques et perceptions des acteurs dans les Hauts-de-Seine*, dir. M. Bourassin, C. Dauchez et M. Pichard, 2019, <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-02385005v1>

S. Sontag-Koenig, « La visioconférence dans les procédures pénales », <https://hal.parisnanterre.fr/hal-03516279>

## ***II/ Sources officielles***

### ***A/ Textes***

Loi des 29 septembre-6 octobre 1791 *sur la nouvelle organisation du notariat et le remboursement des offices de notaires*

Loi du 25 ventôse an XI *contenant organisation du notariat*

Loi du 16 juin 1941 *réorganisant les chambres des notaires et instituant des conseils régionaux et un conseil supérieur du notariat*

Ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945 *relative au statut du notariat*

Décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 *portant réforme de la publicité foncière*

Décret n° 55-1350 du 14 oct. 1955 *pour l'application du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière*

Loi n° 66-879 du 29 novembre 1966 *relative aux sociétés civiles professionnelles*

Décret n° 71-941 du 26 novembre 1971 *relatif aux actes établis par les notaires*

Loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 *portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public*

Loi type de la CNUDCI du 16 décembre 1996 *sur le commerce électronique*

Directive 1999/93/CE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 1999 *sur un cadre communautaire pour les signatures électroniques*

Loi n° 2000-230 du 13 mars 2000 *portant adaptation du droit de la preuve aux technologies de l'information et relative à la signature électronique*

Décret n° 2000-1156 du 30 novembre 2000 *modifiant le décret n° 45-0117 relatif au statut du notariat*

Loi type de la CNUDCI de 2001 *sur les signatures électroniques*

Décret n° 2001-272 du 30 mars 2001 *relatif à la signature électronique*

Loi organique n° 2001-692 du 1<sup>er</sup> août 2001 *relative aux lois de finances*

Loi n° 2004-575 du 21 juin 2004 *pour la confiance dans l'économie numérique*

Décret n° 2005-973 du 10 août 2005 *modifiant le décret n° 71-941 du 26 novembre 1971 relatif aux actes établis par les notaires*

Ordonnance n° 2005-1516 du 8 décembre 2005 *relative aux échanges électroniques entre les usagers et les autorités administratives et entre les autorités administratives*

Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 *portant engagement national pour le logement*

Décret n° 2008-310 du 3 avril 2008 *relatif à la direction générale des finances publiques*

Ordonnance n° 2010-638 du 10 juin 2010 *portant suppression du régime des conservateurs des hypothèques*

Loi n° 2011-331 du 28 mars 2011 *de modernisation des professions judiciaires ou juridiques et de certaines professions réglementées*

Loi n° 2011-1977 du 28 décembre 2011 *de finances pour 2012*

Charte internet de l'État, Circulaire du Premier ministre relative à l'Internet de l'État n° 5574 du 16 février 2012, Service d'information du gouvernement, ([https://www.fonction-publique.gouv.fr/files/files/textes\\_de\\_reference/2012/C\\_20120216\\_0001.pdf](https://www.fonction-publique.gouv.fr/files/files/textes_de_reference/2012/C_20120216_0001.pdf))

Décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013 *relatif aux bases de données notariales portant sur les mutations d'immeubles à titre onéreux*

Règlement européen eIDAS (*electronic IDentification and electronic trust services*) n° 910-2014 du 23 juillet 2014

Loi n° 2015-990 du 6 août 2015 *pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques*

Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 *relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE (règlement général sur la protection des données)*

Arrêté du 30 septembre 2016 *pris en application des articles 1er, 3 et 4 du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013 relatif aux bases de données notariales sur les mutations d'immeubles à titre onéreux*

Loi n° 2016-1321 du 7 octobre 2016 *pour une République numérique*

Loi n° 2016-1547 du 18 novembre 2016 *de modernisation de la Justice du XXI<sup>e</sup> siècle*

Décret n° 2017-521 du 11 avril 2017 *relatif aux informations communicables dans le cadre du service « Recherche des transactions immobilières »*

Décret n° 2017-770 du 4 mai 2017 *portant obligation pour les notaires d'effectuer par voie électronique leurs dépôts de documents auprès des services de la publicité foncière*

Arrêté du 27 juin 2017 *portant création d'un traitement automatisé de données à caractère personnel dénommé Accès des notaires au fichier immobilier*

Arrêté de la garde des Sceaux du 22 mai 2018 *portant approbation du règlement national et du règlement intercourts du Conseil supérieur du notariat*

Loi n° 2018-727 du 10 août 2018 *pour un État au service d'une société de confiance*

Décret n° 2017-1416 du 28 septembre 2017 *relatif à la signature électronique*

Arrêté du 28 septembre 2018 (JO 9 oct. 2018) *portant abrogation de l'arrêté du 18 décembre 2017 fixant la liste des postes diplomatiques et consulaires dans lesquels sont exercées des attributions notariales*

Loi n° 2018-1202 du 22 décembre 2018 *relative à la lutte contre la manipulation de l'information*

Décret n° 2018-1266 du 26 décembre 2018 *relatif aux modalités de délivrance aux notaires de renseignements et de copies d'actes figurant au fichier immobilier géré par la direction générale des finances publiques*

Décret n° 2018-1350 du 28 décembre 2018 *relatif à la publication sous forme électronique des informations portant sur les valeurs foncières déclarées à l'occasion des mutations immobilières*

Règlement (UE) 2019/1157 du Parlement européen et du Conseil du 20 juin 2019 *relatif au renforcement de la sécurité des cartes d'identité des citoyens de l'Union et des documents de séjour délivrés aux citoyens de l'Union et aux membres de leur famille exerçant leur droit à la libre circulation*

Décret n° 2019-257 du 29 mars 2019 *relatif aux officiers publics ou ministériels*

Décret n° 2020-395 du 3 avril 2020 *autorisant l'acte notarié à distance pendant la période d'urgence sanitaire*

Décret n° 2020-1422 du 20 novembre 2020 *instaurant la procuration notariée à distance*

## ***B/ Rapports et avis***

*Rapport sur les obstacles à l'expansion économique présenté par le comité institué par le décret n° 59-1284 du 13 novembre 1959, 21 juillet 1960 (rapport dit Rueff-Armand)*

*Rapport public annuel de la Cour des comptes, 2008*

*Rapport de la Commission pour la libération de la croissance française sous la présidence de J. Attali, La Documentation française, 2008*

*Rapport de la Commission pour la libération de la croissance française présidée par Jacques Attali. Une ambition pour 10 ans, La documentation française, 2010*

*Rapport du groupe de travail sur le logement et la construction, L'information statistique sur le logement et la construction, B. Worms, A. Jacquot et J-L. Lhéritier, CNIS, 16 mars 2010*

*Rapport au gouvernement, La nouvelle grammaire du succès. La transformation numérique de l'économie française, Ph. Lemoine, novembre 2014*

*Avis de l'Autorité de la concurrence n° 16-A-13 du 9 juin 2016 relatif à la liberté d'installation des notaires et à une proposition de carte des zones d'implantation, assortie de recommandations sur le rythme de création de nouveaux offices notariaux*

*Rapport du Conseil d'État, Puissance publique et plateformes numériques : accompagner l'« ubérisation », La documentation française, coll. Les rapports du Conseil d'État, 2017*

*Communication de la Cour des comptes à la Commission des finances, de l'économie générale et du contrôle budgétaire de l'Assemblée nationale, La gestion de la fiscalité directe locale par la DGFIP, 2017, <https://www.ccomptes.fr/sites/default/files/EzPublish/20170201-rapport-gestion-fiscalite-directe-locale-dgfip.pdf>*

*Étude d'impact, Projet de loi pour un État au service d'une société de confiance, 27 novembre 2017, [http://www.assemblee-nationale.fr/dyn/15/textes/115b0424\\_etude-impact#\\_Toc499375956](http://www.assemblee-nationale.fr/dyn/15/textes/115b0424_etude-impact#_Toc499375956)*

*Rapport annuel de la Cour des comptes, « La DGFIP, dix ans après la fusion. Une transformation à accélérer », 2018*

*Rapport de la commission de réforme de la publicité foncière, Pour une modernisation de la publicité foncière, dir. L. Aynès, 2018*

*Communication de la Cour des comptes à la commission des finances, de l'économie générale et du contrôle budgétaire de l'Assemblée nationale, Les systèmes d'information de la DGFIP et de la DGDDI. Investir davantage, gérer autrement, 2019, <https://www.ccomptes.fr/fr/publications/les-systemes-dinformation-de-la-dgfip-et-de-la-dgddi>*

*Rapport du Défenseur des droits, Dématérialisation et inégalités d'accès aux services publics*, 2019, <https://www.defenseurdesdroits.fr/sites/default/files/atoms/files/rapport-demat-num-21.12.18.pdf>

*Rapport d'information sur l'évaluation de l'accès aux services publics dans les territoires ruraux*, n° 2297, Assemblée nationale, 10 octobre 2019

*Rapport sur la discipline des professions du chiffre et du droit*, Inspection Générale de la Justice, octobre 2020, <http://www.justice.gouv.fr/le-garde-des-sceaux-10016/la-discipline-des-professions-du-droit-et-du-chiffre--33638.html>

### **C/ Communications sur les sites internet de l'Administration**

ADLC, *Liberté d'installation des notaires, des huissiers de justice et des commissaires-priseurs : proposition de carte pour 2021-2023*, communiqué de presse, 28 avril 2021, <https://www.autoritedelaconcurrence.fr/fr/communiqués-de-presse/liberte-dinstallation-des-notaires-des-huissiers-de-justice-et-des>

Direction générale des finances publiques, *La direction générale des finances publiques partenaire des notaires*, 2017, [https://www.impots.gouv.fr/portail/files/media/3\\_Documentation/depliant/partie\\_dgfip\\_partenaire\\_notaire.pdf](https://www.impots.gouv.fr/portail/files/media/3_Documentation/depliant/partie_dgfip_partenaire_notaire.pdf)

Ministère de la Justice, *Liberté d'installation des notaires*, 13 juin 2018, <http://www.justice.gouv.fr/justice-civile-11861/liberte-dinstallation-12906/liberte-dinstallation-des-notaires--31646.html>

INSEE Première, *Une personne sur six n'utilise par Internet, plus d'un usager sur trois manque de compétences numériques de base*, n° 1780, octobre 2019, <https://www.insee.fr/fr/statistiques/4241397>

Ministère de la justice (secrétariat général), Comedec, *Guide de l'indexation des actes de l'état civil*, septembre 2020, [http://www.justice.gouv.fr/art\\_pix/Guide-indexation-actes-etat-civil-2020.pdf](http://www.justice.gouv.fr/art_pix/Guide-indexation-actes-etat-civil-2020.pdf)

Ministère de la transformation et de la fonction publique, Direction interministérielle de la transformation publique, <https://www.modernisation.gouv.fr/action-publique-2022/chantiers-transverses/le-gouvernement-ouvre-3-chantiers-pour-refonder-laction-publique-dans-les-territoires>

Ministère de l'économie et des finances, entreprises.gouv.fr, le portail de la Direction générale des entreprises, *La stratégie nationale blockchain*, 8 octobre 2020, <https://www.entreprises.gouv.fr/fr/numerique/enjeux/la-strategie-nationale-blockchain>

Pôle emploi, *85% des emplois de 2030 n'existent pas encore*, <https://www.pole-emploi.fr/actualites/le-dossier/les-metiers-de-demain/85-des-emplois-de-2030-nexistent.html>

Préfet de la Seine-Maritime, *Les services de l'État en Seine-Maritime, Action publique 2022 : pour une transformation du service public*, 30 juillet 2018, [www.seine-](http://www.seine-)

[maritime.gouv.fr/Actualites/Archives/Archives-2018/Action-publique-2022-pour-une-transformation-du-service-public](http://maritime.gouv.fr/Actualites/Archives/Archives-2018/Action-publique-2022-pour-une-transformation-du-service-public)

Vie publique au cœur du débat public, *Transformation numérique de l'action publique : les risques de la dématérialisation pour les usagers* par H. Begon, 12 janvier 2021, <https://www.vie-publique.fr/parole-dexpert/278016-risques-de-la-dematerialisation-pour-les-usagers-des-services-publics>

### **III/ Sources académiques**

#### **A/ Ouvrages et dictionnaires**

D. Alland et St. Rials, *Dictionnaire de la culture juridique*, Lamy et PUF, coll. « Quadrige », 2003

K. Arrow, *The limits of organization*, Harvard University Press, 1974

L. Aynès (dir.), *L'authenticité*, La documentation française, 2013

L. Aynès (dir.), *Rapport de la commission de réforme de la publicité foncière, Pour une modernisation de la publicité foncière*, 2018

M. Benedetto-Meyer et A. Boboc, *Sociologie du numérique au travail*, Armand Colin, coll. « Hors collection », 2021

R. Boudon et F. Bourricaud, *Dictionnaire critique de la sociologie*, PUF, 1982

E. Bournazel et J.-P. Poly, *Les féodalités*, PUF, coll. Histoire générale des systèmes politiques, 1998, <https://www.cairn.info/les-feodalites--9782130493341-page-513.htm>

D. Cardon, *Culture numérique*, Presses de Sciences Po, 2019

J. Chevallier, *L'État post-moderne*, LGDJ, coll. Droit et société, 2017

A.-S. Cousteaux (dir.), *L'économie et la société à l'ère numérique*, INSEE, 2019

Cl. Dubar Claude, P. Tripier et V. Boussard, *Sociologie des professions*, 4<sup>e</sup> éd., Armand Colin, coll. « U », 2015

J.-G. Dumas, P. Lafourcade, A. Tichit et S. Varrette, *Les blockchains en 50 questions. Comprendre le fonctionnement et les enjeux de cette technologie innovante*, Dunod, 2018

C. Durand, *Techno-féodalisme. Critique de l'économie numérique*, La découverte, 2021

M.-L. Enault, *Guide du formaliste*, éd. Francis Lefebvre, 2018

P. de Filippi et A. Wright, *Blockchain and the law. The rule of Code*, Harvard University Press, 2018

V. Gautrais, *Neutralité technologique. Rédaction et interprétation des lois face aux changements technologiques*, Les Éditions Thémis, Montréal, mai 2012, [https://gautrais.openum.ca/files/sites/185/2021/04/gautrais\\_neutralite\\_technologique.pdf](https://gautrais.openum.ca/files/sites/185/2021/04/gautrais_neutralite_technologique.pdf)

B. Lasserre, *L'État et les technologies de l'information et de la communication. Vers une administration « à accès pluriel »*, La documentation française, 2000

A. Leuca, *Généalogie de la construction juridique de l'Etat en France des origines à 1958*, LexisNexis, 2015

P. Rosanvallon, *Le modèle politique français. La société civile contre le jacobinisme de 1789 à nos jours*, Seuil, 2004

J.-F. Sagaut et M. Latina, *Déontologie notariale*, 4<sup>e</sup> éd., Defrénois, Lextenso, 2019

S. Soriano, *Un avenir pour le service public. Un nouvel État face à la vague écologique, numérique, démocratique*, Odile Jacob, 2020

A. Supiot, *Homo juridicus. Essai sur la fonction anthropologique du Droit*, Éditions du Seuil, 2005

F. Tréguier, *L'utopie déchuée : une contre-histoire d'internet XVe – XXIe siècle*, Fayard, coll. « Histoire de la pensée. A venir », 2019

## **B/ Articles de revue, chapitres d'ouvrages, fascicules d'encyclopédie**

G. Akerlof, « *The Market for Lemons : Quality Uncertainty and the Market Mechanism* », *The Quarterly Journal of Economics*, 1970, vol. 84, n° 3, p. 500

Y. Algan, Cl. Malgouyres et Cl. Senik, « Territoires, bien être et politiques publiques », CAE, *Les notes du conseil d'analyse économique*, n° 55, Janvier 2020, <http://www.cae-eco.fr/Territoires-bien-etre-et-politiques-publiques>

J.-L. Aubert, « Le formalisme (rapport de synthèse) », *Defrénois*, 15 août 2000, n°15-16, art. 37213, p. 931

J. P. Barlow, Déclaration d'indépendance du cyberspace, reproduite in *Libres enfants du savoir numérique*, 2000, p. 47 à 52, <https://www.cairn.info/libres-enfants-du-savoir-numerique--9782841620432-page-47.htm#no6>

B. Barraud, « Les blockchains et le droit », *Revue Lamy Droit de l'immatériel*, Lamy/Wolters Kluwer édition électronique, 2018, p. 18, <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-01729646/document>

R.-H. Bautier, « Les diverses origines et l'évolution de l'institution notariale française en tant que dépositaire de puissance publique », *Le Gnomon*, n° 48, 1986, p. 19

A. Boboc, « Numérique et travail : quelles influences ? », *Sociologies pratiques*, 2017/1, n° 34, p. 3



S.-Ch. Bories, « Réflexions sur l'aide à la rédaction des actes notariés », *Defrénois*, 30 octobre 2013, n° 20

O. Boudeville, « Publicité foncière – Télé@ctes », *JClass. Enregistrement Traité*, 2012

D. Boulanger, « Bases immobilières notariales : effectivité imminente », *JCP N*, 2016, n° 41, act. 1100

M. Bourassin, « Rapport de synthèse du 117<sup>e</sup> Congrès des notaires de France : Le numérique, l'Homme et le droit », *JCP N*, 2021, sup. au n° 42-43, p. 43

Cl. Brenner, S. Gaudemet et G. Bonnet, « L'acte notarié à distance pour le temps de l'urgence sanitaire », *JCP N*, 2020, n° 21-22, 1113

Cl. Brenner, S. Gaudemet et G. Bonnet, « Un acte notarié à distance pour les temps ordinaires ? », *JCP N* 2020, n° 23, 1124

C. Bret, « L'histoire des 40 premières années des SSII en France à travers leurs hommes et leurs activités », *Entreprises et histoire*, 2005/3, n° 40, p. 9

P. Catala, « Le formalisme et les nouvelles technologies », *Defrénois*, 2000, art. 37210

J. Chevallier, « L'État-stratège. Le temps de l'État », in *Mélanges en l'honneur de Pierre Birnbaum*, Fayard, 2007, 383

L. Cluzel-Métayer, « La construction d'un service public de la donnée », *RFAP*, 2018/3, p. 491

C. Dauchez, « Le collaborateur du notaire, acteur du nouvel ordre économique notarial », *JCP N*, 2017, n° 10, 1128

M. Destreguil, « La loi relative à la protection des données personnelles. Bref récapitulatif de ce que change le règlement européen pour les notaires », *JCP N*, 2018, n° 26, act. 579

M.-L. Djelic, « L'arrivée du management en France : un retour historique sur les liens entre managérialisme et État », *Politiques et management public*, 2004, vol. 22, n° 2

Th. Douville, « Le notaire à distance des parties ? Gestion technique », *Defrénois*, 5 nov. 2020, n° 45-46, p. 30.

Th. Douville et Th. Verbiest, « Blockchain et tiers de confiance : incompatibilité ou complémentarité ? », *D.* 2018, p. 1144

M. Durupty, « Les enjeux pratiques et juridiques des téléprocédures », in *L'administration électronique au service des citoyens*, G. Chatillon & B. du Marais (sld), Bruylant, 2003, 41

J. Espié, P. Murat et M. Farge, « Échanges autour de l'acte authentique électronique », *JCP N*, 2017, n° 46, 1307

N. Fabrizi-Racine, « La blockchain : (R)évolution d'État ? », *JCP A*, 2017, n° 49, 2306

J. Flour, « Sur une notion nouvelle de l'authenticité (Commentaire des articles 11 et 12 du décret n° 71-941 du 26 novembre 1971) », *Deffrénois*, 1972, art. 30159

M.-A. Frison-Roche, « Analyse des *blockchains* au regard des usages qu'elles peuvent remplir et des fonctions que les officiers ministériels doivent assurer », *Deffrénois*, 2019, n° 25, p. 23

J-G. Ganascia, « L'État peut-il rester garant à l'heure de la *blockchain* ? », *ENA, Hors les murs, magazine des anciens élèves de l'ENA*, Association des Anciens Élèves de l'École Nationale d'Administration, 2018

M. Godet, X. Ronot, « Le rapport Rueff-Armand trente ans après », *Futuribles*, février-mars 1989, p. 41, [http://www.lapropective.fr/dyn/francais/memoire/autres\\_textes\\_de\\_la\\_prospective/articles/michel\\_godet\\_futuribles/rapport-rueff.pdf](http://www.lapropective.fr/dyn/francais/memoire/autres_textes_de_la_prospective/articles/michel_godet_futuribles/rapport-rueff.pdf)

C. Goldie-Genicon, « L'acte notarié à distance : propos introductifs », *Deffrénois*, 2021, n° 30-34, p. 17

C. Gossart, N. Jullien et J-B. Zimmermann, « L'industrie informatique dans la société de l'information », *Terminal, Technologie de l'information, culture & société*, 2013, p. 111, <http://journals.openedition.org/terminal/288>

M. Grimaldi et B. Reynis, « L'acte authentique électronique », *Deffrénois*, 2003, art. 37798

M. Grimaldi, C. Gijssbers et B. Reynis, « Le décret du 3 avril 2020 sur l'acte notarié à distance », *Deffrénois*, 2020, n° 15, p. 20

M. Grimaldi, « Le notaire à distance des parties ? Réflexions doctrinales », *Deffrénois*, 5 novembre 2020, n° 45-46, p. 20

Institut de la gestion publique et du développement économique, *Prestation de service public : l'État est le barreur et non le rameur*, veille n° 34, avril, p. 4

L. Jariel, « Les nouveaux modes de communication de certains officiers publics ou ministériels », *JCP G*, 2019, n° 17, 450

G. Jeannot, « Vie et mort de l'État plateforme », *RFAP*, 2020, n° 173, p. 165

M. Julienne, « Les premiers pas de l'acte notarié à distance », *JCP N*, 2020, n° 15-16, act. 363

G. Koubi, « Services publics numériques "sans" lien social », in *La transformation numérique du service public : une nouvelle crise ?*, L. Cluzel-Métayer, C. Prebissy-Schnall, A. Sée (dir.), Mare & Martin, à paraître

X. Lagarde, « D'une vérité l'autre », *G. Pal.*, 22 juillet 2010, p. 6

A.-S. Lamblin-Gourdin, « L'e-administration : un objectif de l'Union européenne », in *La dématérialisation des procédures administratives*, dir. S. Renard, Mare & Martin, 2017, p. 43

S. Lamiaux, « Traitement automatisé "Accès des notaires au fichier immobilier" », *JCP N*, 2017, n° 29, act. 728

M. Lartigue, « Loi Macron : les notaires en appellent à davantage de concertation avec l'État », *Gaz. Pal.*, 11 juin 2019, n° 21, p. 7

M. Latina, « La rédaction numérisée : l'impact des nouvelles technologies », *JCP N*, 2015, 1158

N. Laurent-Bonne, « La reféodalisation du droit par la blockchain », *D. IP/IT*, 2019, p. 416

S. Lebayle, N. Pinsard, L'économie numérique : une involution du mode de production capitaliste ? A propos de l'ouvrage *Techno-féodalisme. Critique de l'économie numérique* de C. Durand, *Revue de la régulation. Capitalisme, institutions, pouvoirs*, 1<sup>er</sup> sem. 2021, <https://journals.openedition.org/regulation/19008>

Fr. Lévêque, « Droit de la concurrence et innovation », Séminaire ressources technologiques et innovation, séance du 16 janvier 2008, compte rendu rédigé par E. Bourguinat, *Les amis de l'école de Paris*, p. 5, <https://www.ecole.org/en/download-seance-cr/816>

É. Mallet, « Proposition de services en ligne par les notaires : des règles fixées par décret », *JCP N*, 2019, n° 14, act. 356

J.-P. Marguénaud, C. Dauchez et B. Dauchez, « La légitimation du notariat par le droit européen des droits de l'Homme », *JCP N*, 2015, n° 18, 1147

J.-P. Marguénaud, C. Dauchez et B. Dauchez, « Le notaire, "magistrat de l'amiable" au regard du juge européen des droits de l'Homme », *JCP N*, 2017, n° 36, 1257

Fr. Marty, « Le nouveau management public et la transformation des compétences dans la sphère publique », in L. Solis-Potvin, *Vers un modèle européen de fonction publique ?*, Bruylant, 2011

M. Masclet de Barbarin, « Transmission au contribuable des données des fichiers immobiliers utilisés par l'administration fiscale : une nouvelle bataille perdue. », *Revue de droit fiscal*, 2017, n° 41, 505

M. Mekki, « Les mystères de la *blockchain* », *D.* 2017, p. 2160

M. Mekki, « Congrès MJN 2017-2018 : rapport de synthèse », *JCP N*, 2017, n° 47, 1313

M. Mekki, « *Blockchain, Smart contracts* et notariat : servir ou asservir ? », *JCP N*, 2018, n° 27, act. 599

M. Mekki, « Une charte pour un développement éthique du numérique notarial : pour un notariat numérique collaboratif », *JCP N*, 2018, n° 49, act. 927

M. Mekki, « Décret du 29 mars 2019 : ne pas confondre communication et promotion », *JCP N*, 2019, n° 14, act. 354

M. Mekki, « Blockchain et métiers du droit en questions », *Dalloz IP/IT*, 2020, p. 87

A. Mercier, « Fake news et post-vérité, tous une part de responsabilité », in *Fake news et post-vérité, 20 textes pour comprendre la menace*, *The Conversation* en partenariat avec le CREM, Université de Lorraine, juin 2018, <https://hal.univ-lorraine.fr/hal-01819233/document>

P. Mendak, « Notaires, comment communiquer ? », *JCP N*, 2019, n° 36, act. 709

F. Naftalski, « Études notariales : quelle feuille de route pour le RGPD ? », *JCP N*, 2018, n° 1, 1000

S. Neckel, « Retour sur le futur : la reféodalisation du capitalisme moderne », *Swiss journal of sociology*, 43 (1), 2017, 183-196

E. Netter, « Blockchain et professions réglementées », *Cahiers de droit de l'entreprise*, n° 3, mai-juin 2018, p. 49

H. Oberdorff, « L'administration électronique ou l'e-administration », *Recherches et prévisions*, n° 86, La nouvelle administration. L'information numérique au service des citoyens, 2006, p. 9-18

F. Perrotin, « De PATRIM à l'open data », *LPA*, 21 juin 2019, n° 124, p. 4

A. Pettigrew, « Le new public management conduit à un modèle hybride public-privé ? », *Revue française de gestion*, 1997, n° 115, septembre/octobre

M.-P. Philippe-Dussine, « État plateforme : vers une nouvelle rationalité des choix publics ? », *Revue internationale de psychologie et de gestion des comportements organisationnels*, 2018, 58, vol. XXIV, p. 139-154

Ph. Pierre, « Par procuration... », *JCP N*, 2020, n° 14, act. 338

J.-F. Pillebout, *JClass. Not. Form.*, V° Notariat, fasc. 10 Notariat - Historique, 8 avril 2021

L. Quéré, *Confiance et vérité*, *Occasional paper 51*, Paris, Centre d'Études des Mouvements Sociaux, décembre 2018

A. Raynouard, « Sur une notion ancienne de l'authenticité : l'apport de l'électronique », *Defrénois*, 2003, art. 37806

X. Ricard, « Acte authentique par comparution à distance et contrôle de l'identité et du consentement du client : divergences doctrinales », *Defrénois*, 2021, n° 30-34, p. 21

M. Robert, « La réalité physique du monde numérique », avril 2021, *The Conversation*, [https://theconversation.com/la-realite-physique-du-monde-numerique-158884?utm\\_medium=email&utm\\_campaign=Numrique%20-%20NL%20prsidentielle%205&utm\\_content=Numrique%20-%20NL%20prsidentielle%205+CID\\_df60b99cd55f3129f86d1e1bc178b930&utm\\_source=campaign\\_monitor\\_fr](https://theconversation.com/la-realite-physique-du-monde-numerique-158884?utm_medium=email&utm_campaign=Numrique%20-%20NL%20prsidentielle%205&utm_content=Numrique%20-%20NL%20prsidentielle%205+CID_df60b99cd55f3129f86d1e1bc178b930&utm_source=campaign_monitor_fr)

L. Roux, « L'administration électronique : un vecteur de qualité de service pour les usagers ? », *Informations sociales*, 2010/2, p. 20 à 29

A. Supiot, *État social et mondialisation : analyse juridique des solidarités*, cours : « Les figures de l'allégeance », 2013-2014, résumé en ligne sur le site du Collège de France, [https://www.college-de-france.fr/media/alain-supiot/UPL8420537911014143458\\_0805\\_0824\\_Supiot.pdf](https://www.college-de-france.fr/media/alain-supiot/UPL8420537911014143458_0805_0824_Supiot.pdf)

L. Taskin, « La déspatialisation. Enjeu de gestion », *Revue française de gestion*, 2010/3, n° 202, p. 61

S. de Thésut Dufournaud, « Les *blockchains* de consortium », *RLDA*, 2017, n° 129

B. Thomas-David et J-L. Girot, « La blockchain expliquée autrement », *JCP N*, 2018, n° 21-22, act. 480

H. Verdier et P. Pezziardi, *Des start-up d'État à l'État plateforme*, Fondation pour l'innovation politique, fondapol.org, janvier 2017, <https://www.fondapol.org/etude/pierre-pezziardi-et-henri-verdier-des-startups-detat-a-letat-plateforme/>

M. Verpeaux, « Notaires : les officiers ministériels ne sont pas agents publics », note sous arrêt, Cons. const., déc. 21 nov. 2014, n° 2014-429 QPC : JurisData n° 2014-028603, *JCP G*, 2015, n° 1-2, 31

L. Viault, « Les mutations du droit sont-elles le vecteur d'un néo-féodalisme ? », *LPA*, 18 mai 2020, p. 15

L. Viault, « la cryptomonnaie ou l'émergence d'une nouvelle féodalité », *LPA*, 14 août 2020, p. 6

P. Yolka, « Autour de la « nouvelle stratégie de marque de l'Etat », *JCP A*, 2020, n° 16, act. 238

## ***II/ Sources professionnelles***

### ***A/ Règles adoptées par la profession***

CSN, *Règlement national du Conseil supérieur du notariat*, approuvé par arrêté de la garde des Sceaux du 22 mai 2018, <https://fr.calameo.com/read/005125198a235152cd9a7?page=1>

CSN, *Charte pour un développement éthique du numérique notarial*, 4 juillet 2018, <https://fr.calameo.com/read/0051251987370d2270785?page=1>

CSN, *Guide pratique de la communication*, juin 2019, <https://fr.calameo.com/read/0036161444ce7b41acf29>

Convention d'objectifs du notariat, 8 octobre 2020

CSN, Notaires de France, *Guide de la marque et des logotypes du notariat à l'usage des instances de la profession, des notaires et des offices notariaux*, 2021,

<https://admin.ams.v6.pressero.com/files/subscribers/a9e9c36e-e08d-4cdc-88f5-b3cc0d3e8dbf/Uploads/Charte-graphique-CSN-mars-2021.pdf>

## **B/ Rapports**

78<sup>e</sup> Congrès des notaires de France, *L'informatique au service du droit et des libertés*, Bordeaux, 1982

78<sup>e</sup> Congrès des notaires de France, *Séances d'ouverture et de clôture, débats des commissions*, Bordeaux, 1982

Assemblée de liaison des notaires de France, 63<sup>ème</sup> session, *Informatisation et dématérialisation : les enjeux pour la profession notariale*, décembre 2012

111<sup>e</sup> Congrès des notaires de France, *La sécurité juridique, un défi authentique*, Strasbourg, 2015

*Acte notarié électronique et dématérialisation des procédures*, 28<sup>e</sup> Congrès international du Notariat, Paris, 2016

48<sup>e</sup> Congrès du Notariat du Mouvement Jeune Notariat, *Notariat du 21<sup>e</sup> siècle. Enfin le zéro papier ?*, Edimbourg, 2017, <http://www.mjn.fr/wp-content/uploads/2017/10/MJN-2017.pdf>

113<sup>e</sup> Congrès des notaires de France, *Familles, solidarité, numérique. Le notaire au cœur des mutations de la société*, Lille, 2017

113<sup>e</sup> Congrès des notaires de France, *Familles, solidarités, numérique. Le notaire au cœur des mutations de la société*, Lille, 2017, Propositions émises par le 113<sup>ème</sup> Congrès des notaires de France, [https://www.congresdesnotaires.fr/media/uploads/propositions/113elille\\_2017.pdf](https://www.congresdesnotaires.fr/media/uploads/propositions/113elille_2017.pdf)

Assemblée de liaison des notaires de France, 71<sup>e</sup> session (session spéciale), *L'entreprise notariale face à l'urgence*, 2020

Rapport annuel des notaires de France, 2020, <https://www.notaires.fr/fr/profession-notaire/rapport-annuel-des-notaires-de-france>

CSN, *La loi Croissance pour le notariat. Rapport d'évaluation 5 ans après, 6 août 2015-10 août 2020*, 2020, <https://fr.calameo.com/read/005125198ce326ca15421?page=1>

117<sup>e</sup> Congrès des notaires de France, *Le numérique, l'Homme et le droit*, Nice, 2021

117<sup>e</sup> Congrès des notaires de France, *Le numérique, l'Homme et le droit*, Nice, 2021, Propositions émises par le 117<sup>ème</sup> Congrès des notaires de France, <https://fr.calameo.com/read/0051251985c6cf6a3f63e?page=1>

### ***C/ Communiqués de presse***

Communiqué de presse du CSN et de la CINP, 9 décembre 2010, *Le notariat livre le 9 décembre 2010 les premiers résultats issus des avant-contrats à l'occasion d'un colloque sur le thème : les indices des prix dans l'immobilier : enjeux et évolutions*, [https://www.notaires.fr/sites/default/files/Communiqué%20de%20presse%20-%209%20décembre%202010%20-%20définitif\\_logo%20ok.pdf](https://www.notaires.fr/sites/default/files/Communiqué%20de%20presse%20-%209%20décembre%202010%20-%20définitif_logo%20ok.pdf)

Communiqué de presse du CSN, 22 mars 2017, *Les notaires de France lance Notaviz*, [https://www.notaires.fr/sites/default/files/CP\\_NOTAVIZ\\_0.pdf](https://www.notaires.fr/sites/default/files/CP_NOTAVIZ_0.pdf)

Communiqué de presse du CSN, 9 octobre 2018, *Les notaires dédient le 11 octobre à la « Journée de la relation client*, <https://www.notaires.fr/sites/default/files/CP%20-%20Journ%C3%A9e%20de%20la%20relation%20client%20-%20octobre2018.pdf>

CSN, Communiqué de presse, 11 octobre 2018, *Signature du premier acte authentique électronique à distance*, <https://www.notaires.fr/sites/default/files/CP%20-%20AAE%20a%20distance%20-%2011%20octobre%202018.pdf>

Communiqué de presse du CSN, 21 novembre 2020, *Parution du décret pérennisant l'acte notarié avec comparution à distance pour les procurations*, [https://www.notaires.fr/sites/default/files/CP\\_Decret\\_comparution\\_acte\\_a\\_distance\\_201121.pdf](https://www.notaires.fr/sites/default/files/CP_Decret_comparution_acte_a_distance_201121.pdf)

Communiqué de presse du CSN, 29 avril 2021, *Avis de l'Autorité de la concurrence relatif à une troisième de création d'offices notariaux. Réaction du Conseil supérieur du notariat*, <https://www.notaires.fr/fr/relation-presse-notaires/avis-de-l'autorité-de-la-concurrence-relatif-à-une-3e-vague-de-crétion-d'offices-notariaux>

Communiqué de presse du CSN du 3 novembre 2021, *20 millions d'actes électroniques depuis 2008, 20 millions de Français reçus dans les offices notariaux chaque année : la révolution digitale du notariat se conjugue avec l'humain*, <https://www.notaires.fr/fr/relation-presse-notaires/20-millions-d'actes-électroniques-depuis-2008-20-millions-de-français-reçus-dans-les-offices>

CSN, *Propositions du notariat aux candidats à la présidence de la République*, 2017

### ***D/ Revues professionnelles du notariat***

Entretien avec Jean-Paul Paris, polytechnicien, président du directoire de la S.A. PERVAL, *VIP*, 1995/3

« Du MIN à PERVAL », *VIP*, 1995/3

Discours d'investiture de Me Alain Lambert président du Conseil supérieur du notariat, *VIP*, 1996/7

« A. Lambert : au rendez-vous de la vérité », *VIP*, 1997/1

Discours d'Alain Lambert, président du Conseil supérieur du notariat, *VIP*, 1997/4

« Au Conseil Supérieur : cap sur les nouvelles technologies », *VIP*, 1997/6

A. Lambert, « Voir loin », *VIP*, 1997/8

Discours de Mme Elisabeth Guigou, *VIP*, 1998/5

« Signature d'une convention entre le CSN, la société Perval et l'INSEE », *VIP*, 1998/6

Daniel Bouchon, directeur de l'ADSN, « L'avenir de l'ADSN est chargé de promesse », *NVP*, 2001/1

A. Lambert, « Voyage au centre de l'ADSN », *VIP*, 2001/1

10<sup>e</sup> rencontre Notariat-Université, « Vers l'authenticité électronique », *VIP*, 2001/3

« Une assemblée générale très dense », *VIP*, 2001/4.

Discours de J. Motel à l'Assemblée générale de liaison, *VIP*, 2001/9

C. C., « La carte REAL, sésame pour l'intranet des notaires », *NVP*, mars/avril 2002

L. Stephan, « Le clic magique du serveur des données cadastrales », *NVP*, mars/avril 2002

C. Chevrier, « Intranet des notaires, suivez le guide ! », *NVP*, mars/avril 2002

« Notaires-Internet : une connexion délicate », *NVP*, mai/juin 2002

« Une multitude de services », *NVP*, mai/juin 2002

C. Chevrier, « Un code de déontologie pour le Net », *NVP*, mai/juin 2002

« Le CSN mise sur la signature électronique », *NVP*, mai/juin 2002

« Les paramètres du juste prix », *NVP*, juillet/août 2002

B. de Valicourt, « La signature électronique sécurisée. Le défi des nouvelles technologies », *NVP*, septembre/octobre 2002

D. de V., « Notariat-SSII. Des synergies à cultiver », *NVP*, septembre/octobre 2002

« Découvrez l'intranet des notaires », *NVP*, juillet/août 2003

« Le "commando REAL" en mission ! », *NVP*, septembre 2003

H. Cormier, « Répondre aux attentes des notaires », *NVP*, mars/avril 2004

M. B., « Une base de données plus performante », *NVP*, mai/juin 2004

B. V., « L'acte électronique en toute sécurité », *NVP*, mai/juin 2004

« Le premier acte authentique électronique en direct », *NVP*, juillet/août 2004

B. de Valicourt, « Comptabilité en ligne », *NVP*, juillet/août 2004

M. B., « Les médias à l'écoute des notaires », *NVP*, septembre/octobre 2004



B. de Valicourt, « Coup d'envoi pour l'acte à distance », *NVP*, septembre/octobre 2004

M. Berzosa, « Un seul accès pour Bien et Perval », *NVP*, novembre/décembre 2004

B. Reynis, « Les enjeux des TIC », *JCP N*, 2005, n° 16, 1231

« Les bases Bien et Perval en ligne pour 2005 », *NVP*, janvier/février 2005

Propos de L. Dejoie, Président du CSN recueillis par B. de Valicourt, « Nouveaux outils, nouvelles pratiques », *NVP*, mars/avril 2005

« Le minutier central bientôt en fonction », *NVP*, mars/avril 2005

« Accompagner le déploiement numérique. Le CSN s'engage à aider les offices », *NVP*, mars/avril 2005

« La plateforme d'échange électronique du notariat », *NVP*, mars/avril 2005

B. Reynis, « Aucun office ne doit rester au bord du chemin », *NVP*, mars/avril 2005

B. Voisin, « Le décret entre en application au 1<sup>er</sup> février 2006 », *NVP*, septembre/octobre 2005

« 60 ans de notariat moderne », *NVP*, novembre/décembre 2005

« SSII et Télé@ctes : un solide partenariat », *NVP*, mars/avril 2008

*Le village des notaires*, 24 avril 2008, Fiducial Informatique, Fichorga, Genapi, Groupe PMS (Sonate) et LexisNexis Infolib (« Télé@ctes, l'e-administration en marche », <http://www.village-notaires.com/Tele-ctes-l-e-administration-en>)

P. Volland, « Délivrer l'authenticité au XXI<sup>e</sup> siècle », *NVP*, septembre/octobre 2008

B. Bénichou, « Coup d'envoi pour l'acte authentique », *NVP*, septembre/octobre 2008

Sur l'alimentation de la base des avant-contrats, *NVP*, mars/avril 2010, cahier pratique,

II

Sur la télétransmission vers les bases BIEN et PERVAL, *NVP*, mai/juin 2010, cahier pratique IV-V

Pour un exemple de la publicité pour la « télépervalisation », *NVP*, mai/juin 2010

F. Ganivet, « Les enjeux de la télétransmission », *NVP*, juillet/août 2010

F. Ganivet, « La dynamique ADSN se confirme », *NVP*, septembre/octobre 2010

S. B., « La dématérialisation des bases de données immobilières : quel intérêt pour les offices ? », *NVP*, novembre/décembre 2010

J.-F. Humbert, « 3 questions à Jean-François Humbert, président de l'association DINAMIC », *JCP N*, 2011, n° 50, act. 1000

« Les indices des prix dans l'immobilier : un thème qui mobilise plus que jamais », *NVP*, janvier/février 2011

- D. Ponce, « L'efficacité de l'acte authentique électronique », *JCP N*, 2012, n° 23, 1251
- M-F. Zampiero-Bouquemont, « Informatisation et dématérialisation : les enjeux pour la profession notariale », *JCP N*, 2012, n° 4, 1367
- H. Cormier, « L'Etat engage les notaires », *NVP*, mars/avril 2012
- B. Reynis, « Actualité et avenir de l'acte authentique électronique », *Defrénois*, 2013, p. 1022
- J.-Ph. Fruchon, « Le notariat est prêt à l'application du projet européen de règlement général sur la protection des données », *JCP N*, n° 13, 2014, act. 462
- B. Reynis, « Alain Lambert et la genèse de l'acte authentique sur support électronique », in *Mélanges en l'honneur de Maître Alain Lambert*, LexisNexis, 2014, p. 72
- M. Dadoit, « 3 questions à Michaël Dadoit : Foxnot ouvre au notariat la voie de la digitalisation », *JCP N*, 2016, n° 48, act. 1296
- Propos de B. Parent Directeur des finances publiques recueillis par M. Berzosa, « 2017, Accès direct au fichier immobilier », *NVP*, septembre/octobre 2016
- Propos de D. Froger recueillis par M. Berzosa, « 2017, Accès direct au fichier immobilier », *NVP*, septembre/octobre 2016
- M. Fontaine, S. Juillet et D. Froger, « Dématérialisation et authenticité : quelles perspectives pour l'acte notarié ? », *RLDC*, 2017, n° 149, p. 39
- S. Juillet et D. Froger, « Des applications pour un e-notariat », *JCP N*, 2017, n° 35, 1252
- N. Tissot, « Priorité sur la relation client », *Le journal de l'assemblée de liaison*, n° 70, février 2017, p. 29
- 67<sup>e</sup> session de l'Assemblée générale de liaison, « Questions-réponses », *Le journal de l'Assemblée de liaison*, n° 70, février 2017
- M. Barbieri et D. Gassen, Intervention de la profession notariale à la 2017 World bank conference on land and poverty, *The World Bank – Washington DC*, 20-24 mars 2017, « Blockchain – can this new technology really revolutionize the land registry system? », [https://www.notartel.it/export/contenuti\\_notartel/pdf/Land\\_Poverty\\_Conference\\_Blockchain.pdf](https://www.notartel.it/export/contenuti_notartel/pdf/Land_Poverty_Conference_Blockchain.pdf)
- H. Cormier, « Immobilier. Les notaires à l'heure de l'open data », *NVP*, juillet/août 2017
- J.-F. Humbert et N. Tissot, « Une stratégie pour réussir la transition digitale du notariat », *NVP*, juillet-août 2017
- CSN, Réunion des Présidents honoraires, séance du 12 septembre 2017 relative à l'acte authentique à distance
- J.-L. Girot, « La blockchain, les liens de confiance bousculés », *SNH*, 2018, n° 7/18, inf. 12

- J.-F. Humbert (entretien), « Il faut oser », *JCP N*, 2018, n° 45, act. 860
- A. Merquiol, « Le CIL, « chef d'orchestre de la conformité informatique et libertés », *JCP N*, 2018, n° 5, act. 196
- A. Lambert, Assemblée générale du CSN, *Propos introductifs sur l'acte authentique à distance*, 16 janvier 2018
- G. Marraud des Grottes, interview de N. Tissot, DNSI du CSN, [Actualités du droit, Wolters Kluwer France, 22 nov. 2018, « Label contre API : le CSN pose le cadre de sa collaboration avec les start-up »](#)
- A. Lambert, « L'office notarial augmenté ou le notaire à distance », *Deffrénois*, 20 décembre 2018
- L. Ginesta, « La Legaltech, l'océan bleu offert aux notaires », *JCP N*, 2019, n° 27, Dossier 1002
- A. Merquiol, « Le client appréciera un notaire engagé dans la démarche de conformité », *JCP N*, 2019, n° 26, act. 594
- D. Ambrosiano, propos recueillis par A. Portmann, « Fin des missions notariales des consuls français à l'étranger : comment faire à partir de 2019 », *Droit & patrimoine*, n° 287, janvier 2019, p. 10
- M. Suquet-Cozic et N. Viallard, *SNH*, 14 févr. 2019, n° 6, dossier 15
- Fr. Vichot, Entretien : « PNA : “La dynamique du changement s'inscrit dans la durée” », *SNH*, 28 février 2019, n° 8, p. 25
- J.-F. Humbert et O. Sichel, « Une banque des territoires plus proche des notaires », propos recueillis par H. Cormier, *NVP*, juillet/août 2019
- S. Adler et J. Binard, « Fonds d'innovation : les premières expérimentations sont lancées », *SNH*, 26 septembre 2019, p. 20
- S. Sabot-Barcet, deuxième VP du CSN chargée du numérique et de la formation, *NVP*, novembre/décembre 2019
- X. Renard, « Blockchain. Digitalisation et transparence », *NVP*, novembre/décembre 2019
- S. Adler, « Création d'une autorité de confiance numérique notariale pour la fourniture de services de blockchain. Lancement de la blockchain notariale par les notaires du Grand Paris », *JCP N*, 2020, n° 30, act. 654
- D. Ambrosiano, « Derrière chaque notaire, il y a le notariat, comme institution, comme infrastructure », *JCP N*, 2020, n° 48, act. 977
- C. Borrel et P. Donon (entretien avec), « Le notariat et la transformation numérique », *JCP N*, 2020, n° 9, 1056
- A. Lambert, « La distance n'affecte pas l'authenticité », *Deffrénois*, 2020, n° 45-46, p. 1

« Séance questions-réponses au bureau du CSN », *Le journal de l'assemblée de liaison*, n° 76, février 2020, p. 21

Propos de J.-F. Humbert, « Séance questions-réponses au bureau du CSN », *Le journal de l'assemblée de liaison*, n° 76, février 2020, p. 21

Propos de R. Le Beller, « Séance questions-réponses au bureau du CSN », *Le journal de l'assemblée de liaison*, n° 76, février 2020, p. 21

Propos de S. Sabot-Barcet, « Séance questions-réponses au bureau du CSN », *Le journal de l'assemblée de liaison*, n° 76, février 2020, p. 21

Extrait du discours de J.-F. Humbert, Président du CSN, « Pour préparer l'avenir, il faut du sens, de la perspective, de la confiance », *Le journal de l'assemblée de liaison*, n° 76, février 2020

A. Lambert, *Numérique notarial : sa controverse de Valladolid !*, 27 mars 2020, [www.alain-lambert.org/2020/03/numerique-notarial-sa-controverse-de-valladolid/](http://www.alain-lambert.org/2020/03/numerique-notarial-sa-controverse-de-valladolid/)

J.-F. Humbert, propos recueillis par H. Cormier, « Mutualiser nos forces pour aider les offices », *NVP*, mai/juin 2020

J.-F. Humbert, « Opportunités », *SNH*, mai/juin 2020, p. 3

G. Marraud des Grottes, entretien avec S. Adler, *Actualités du droit*, Wolters Kluwer France, 16 juillet 2020, [https://www.actualitesdudroit.fr/browse/tech-droit/blockchain/28301/stephane-adler-vice-president-de-la-chambre-des-notaires-de-paris-notre-volonte-est-d-etre-une-autorite-de-confiance-numerique-notariale-pour-la-fourniture-de-services-blockchain?utm\\_source=alerte&utm\\_campaign=20200710\\_20200717&utm\\_medium=WEEKLY&utm\\_term=blockchain-tech-droit&utm\\_content=6017](https://www.actualitesdudroit.fr/browse/tech-droit/blockchain/28301/stephane-adler-vice-president-de-la-chambre-des-notaires-de-paris-notre-volonte-est-d-etre-une-autorite-de-confiance-numerique-notariale-pour-la-fourniture-de-services-blockchain?utm_source=alerte&utm_campaign=20200710_20200717&utm_medium=WEEKLY&utm_term=blockchain-tech-droit&utm_content=6017)

S. Sabot-Barcet, 2<sup>e</sup> vice-présidente du CSN en charge des TIC, *NVP* septembre/octobre 2020, n° 344

D. Ambrosiano, « Une nouvelle proximité », *Deffrénois*, 26 novembre 2020, n° 48, p. 1  
« Adjoindre la Marianne des Notaires de France au logo de l'office », *NVP*, novembre/décembre 2020, Cahier pratique

C. Blanchet, « Les notaires ont toute leur place à prendre à l'ère de la digitalisation tous azimuts », *JCP N*, 2021, n° 21, act. 570

V. Godront, « 3 questions à Virginie Godron », *JCP N*, 2021, n° 30-34, act. 801

A. Lambert, « La distance n'affecte pas l'authenticité car c'est la souveraineté qu'elle exerce », *ANNOR-INFO*, 2021, n° 1

D. Ambrosiano, Président du CSN, recueillis par P. Hardy, « L'assemblée de liaison convoque l'actualité », *NVP*, mars/avril 2021

L. Leguil, « L'aboutissement d'un travail mené depuis plusieurs années », *NVP*, mars/avril 2021

D. Ambrosiano, « Communiquer en toute transparence », *NVP*, mars/avril 2021, p. 3

J.-B. Bullet, « Les nouveaux codes de la communication notariale », *Defrénois* 8 avril 2021, n° 15, p. 15

Ph. Haumont, « Bases immobilières. Objectifs 100% », *NVP*, mai/juin 2021

J.-F. Humbert, *SNH*, 1<sup>er</sup> juillet 2021, n° 22, p. 20

M. Lartigue, « La crise sanitaire booste le numérique dans les offices », *SNH*, 1<sup>er</sup> juillet 2021, n° 22, p. 21

« Compte rendu du 117<sup>e</sup> Congrès des notaires. Le numérique, l'Homme et le droit », *JCP N* 22 octobre 2021, sup. au n° 42-43, pp. 34-35

## ***D) Communications sur les sites internet***

### ***1°) Sites du notariat***

**a) Site de l'ADSN** (les pages du site ont été consultées le 27 avril 2019 et reproduites dans les notes de bas de page n° 653 à 656. Elles ne sont désormais plus actives, mais les présentations reproduites dans le rapport sont toujours d'actualité) :

- Présentation de PACSen :

<https://groupeadsn.fr/pole-dactivites/informatique-et-dematerialisation/>

- Présentation de Safer :

<https://groupeadsn.fr/pole-dactivites/informatique-et-dematerialisation/>

- Présentation de Perval :

<https://groupeadsn.fr/pole-dactivites/outils-services-immobiliers/>

- Présentation de D2i :

<https://groupeadsn.fr/pole-dactivites/informatique-et-dematerialisation/>

**b) Site de Paris Notaires Services (PNS) :**

- Présentation de Notmail Archives :

<http://paris-notaires-services.fr/notaires/notmailarchives/>

- Présentation de l'Espace notarial :

<http://paris-notaires-services.fr/professionnels/espace-notarial/>

- Présentation du Dépôt électronique notarial :

<http://paris-notaires-services.fr/notaires/depot-electronique-notarial/>

- Présentation de la base BIEN :

<http://paris-notaires-services.fr/notaires/base-bien/>

**c) Site d'ADNOV :**

- Présentation de la protection des données :

<https://www.adnov.fr/protection-des-donnees#>

**d) Site des notaires de France :**

- Présentation du notariat et du numérique

<https://www.notaires.fr/fr/profession-notaire/linstitution/le-notariat-et-le-num%C3%A9rique>

**e) Site de la chambre des notaires des Hauts-de-Seine**

- Plaquette de présentation de la chambre des notaires des Hauts-de-Seine, 2021-2022

[https://notaires92.fr/sites/default/files/2021-07/plaquette\\_presentation\\_chambre\\_des\\_notaires\\_des\\_hauts-de-seine\\_2021\\_2022.pdf](https://notaires92.fr/sites/default/files/2021-07/plaquette_presentation_chambre_des_notaires_des_hauts-de-seine_2021_2022.pdf)

**2°) Site privé spécialisé sur le notariat (Notariat2000)**

« Sur Mnémosyne », *Notariat2000*, 10 janvier 2005,  
<https://www.notariat2000.com/archives/mnemosyne-suite>

V. Ayala, « Entretien avec Laurent Dejoie, Pdt du CSN. Mnémosyne, une “vraie” bonne idée », *Notariat2000*, 21 septembre 2006, <https://www.notariat2000.com/archives/entretien-avec-laurent-dejoie-pdt-du-csn-mnemosyne-une-vraie-bonne-idee>

P. Duny, «Mnémosyne, sa muse... », *Notariat2000*, 9 septembre 2009,  
<https://www.notariat2000.com/archives/mnemosyne-sa-muse>

« Réaction de Genapi », *Notariat2000*, 14 décembre 2009,  
<https://www.notariat2000.com/archives/mnemosyne>

## **V/ Autres sources**

### **A/ Presse grand public**

V. de Senneville, « Les mauvaises affaires du notariat », *Les Échos*, 10 septembre 2009, <https://www.lesechos.fr/2009/09/les-mauvaises-affaires-du-notariat-463427>

D. Cuny, « Tout le monde a peur de se faire ubériser. Maurice Lévy », *La Tribune*, 17 décembre 2014, <https://www.latribune.fr/technos-medias/20141217tribd1e82ceae/tout-le-monde-a-peur-de-se-faire-uberiser-maurice-levy.html>

*The Economist*, « *The trust machine. How the technology behind bitcoin could change the world* », 31 octobre 2015

« Loi Macron, digital : le plan d'attaque des notaires », *L'Agefi Actifs*, octobre 2016, n° 42

R. Benyadji, entretien avec D. Coiffard, ancien Président du CSN, « Non à un notariat à deux vitesses », *Le Dauphiné libéré*, 14 février 2017, <https://www.ledauphine.com/economie-et-finance/2017/02/14/non-a-un-notariat-a-deux-vitesses>

« Fiducial Informatique lance une nouvelle offre à destination des notaires », *L'Agefi Actifs*, Juillet 2017, n° 27

V. Clément, « Les offices au seuil d'une mutation majeure », *L'AGEFI Actifs*, septembre 2017, n° 35

R. Marcaillou, « Philippe Rivière (Septeo : leader européen de la *legal tech*) », *Les échos entrepreneur*, 4 octobre 2019, <https://business.lesechos.fr/entrepreneurs/success-stories/0601986489897-philippe-riviere-septeo-leader-europeen-de-la-legaltech-332175.php>

R. Honoré, « Après les « gilets jaunes », un indice du mal-être territorial pour changer l'action publique », *Les échos*, 14 janvier 2020, <https://www.lesechos.fr/economie-france/social/apres-les-gilets-jaunes-un-indice-du-mal-etre-territorial-pour-changer-laction-publique-1162905>

« Septeo, Inнови/Deux fonds prennent des participations majoritaires dans les deux géants de l'économie montpelliéraine », *Hérault Tribune*, 13 novembre 2020, <https://www.herault-tribune.com/articles/septeo-inovie-deux-fonds-prennent-des-participations-majoritaires-dans-les-deux-geants-de-leconomie-montpellieraine/>

S. Fauvel, « Le notariat fait sa mue technologique », *Tribune - Bulletin côte d'Azur*, n° 1115, 24 septembre 2021, p. 19

### **B/ Sites internet spécialisés**

J. Armand, « L'éditeur de logiciels notariés Mnémosyne en liquidation », *Channel news, Actu des sociétés*, 9 octobre 2009, <https://www.channelnews.fr/lediteur-de-logiciels-notaries-mnemosyne-en-liquidation-4577>

Blockchain France, *Blockchain : publique ou privée ?*, 22 septembre 2015, <https://blockchainfrance.net/2015/09/22/blockchain-privee-vs-publique/>

S. Mundubeltz-Gendron, « Emmanuel Macron : la France doit devenir en cinq la nation des start-up », *L'Usine digitale*, 10 mai 2017, <https://www.usine-digitale.fr/editorial/emmanuel-macron-la-france-doit-devenir-en-5-ans-la-nation-des-start-up.N537789>

Podean Marketplace marketing, *Amazon explained : Bricks & Mortar*, 2020, <https://www.podean.com/amazon-explained-bricks-and-mortar/>

*La fabrique de la cité*, « Les Gilets jaunes simple révolte anti-métropolitaine ou symptôme d'une crise plus profonde ? », 10 mars 2020, <https://www.lafabriquedelacite.com/publications/les-gilets-jaunes-simple-revolte-anti-metropolitaine-ou-symptome-dune-crise-plus-profonde/>

A. Thiebaut, *Il y a un véritable risque de paralysie du marché immobilier à la sortie du confinement ! Me David Ambrosiano*, *MysweetImmo*, 3 avril 2020, <https://www.mysweetimmo.com/2020/04/03/il-y-a-un-veritable-risque-de-paralysie-du-marche-immobilier-a-la-sortie-du-confinement-me-david-ambrosiano-conseil-superieur-du-notariat/>

C. Andrieu et L. de Crevoisier, Edito, « Quel nouveau souffle pour l'Etat plateforme ? », *Think Tank digital new deal*, 13 octobre 2020, <https://www.thedigitalnewdeal.org/quel-nouveau-souffle-pour-letat-plateforme/>

A. Raynal, « Comedec représente un changement total de philosophie et de méthode de travail pour les services d'état civil », *Legibase*, 4 novembre 2020, <https://etat-civil.legibase.fr/actualites/interview/comedec-represente-un-changement-total-de-philosophie-et-de-methode-de-travail-pour-les-services-113298>

M. Hickman, « Will Amazon continue its brick and mortar expansion with department store ? », *The Architect's newspaper*, 20 août 2021, <https://www.archpaper.com/2021/08/will-amazon-continue-its-brick-and-mortar-expansion-with-department-stores/>



# Index

(renvois aux numéros de paragraphe)

**Accès des notaires au fichier immobilier (ANF) :** v. Publicité foncière

**Acte authentique électronique (AAE) :**

- v. Minutier central (MICEN)
- Modalités : 25 ; 28 ; 124 ; 143
- Perceptions : 335
- Politique de dématérialisation de l'acte authentique : 5 ; 15 ; 21-24 ; 318
- Pratiques : 327 ; 332-335 ; 356

**Acte authentique électronique à distance (AAED)**

- Modalités : 26 ; 33
- Politique de déploiement de l'AAED : 30-33 ; 320
- Perceptions de l'AAED : 371 ; 387
- Pratiques de l'AAED : 336-339

**Acte authentique avec comparution à distance (AACD)**

- Domaine : 399
- Droit d'accès numérique au notaire : 210-212
- Politique en faveur de l'AACD : 34-41 ; 44-45 ; 320 ; 329
- Perceptions de l'AACD : 369 ; 370 ; 372 ; 388 ; 392-397
- Pratiques de l'AACD : 340 ; 350 ; 352 ; 359

**Administration en ligne (« e-administration ») :** 7 ; 16 ; 46 ; 52-53 ; 55-58 ; 61 ; 76 ; 199-204 ; 222

**Appréciations du numérique :** v. Perceptions du numérique

**Archivage**

- Fonction : 267
- v. Minutier central (MICEN)

**Authenticité :**

- v. AAE, AAED, AACD, PND
- Perceptions de l'influence du numérique sur l'authenticité : 383-403

**Bases BIEN et PERVAL :** v. Données immobilières

**Blockchain**

- *Blockchain* privée notariale : 188-196
- *Blockchain* publique et notaires : 187
- Caractéristiques : 183-186 ; 189

**Charte éthique du numérique notarial :** 159-163

**Clé Réal :** v. Identité numérique des notaires et Signature électronique des notaires

**Coffre-fort électronique** : 259

**COMEDDEC** : 253-256 ; 377

**Confiance**

- v. *Blockchain*
- Confiance publique : 7 ; 125 ; 179 ; 182 ; 187 ; 188 ; 212 ; 216 ; 220

**Convention d'objectifs du notariat** : 7 ; 62 ; 73-74 ; 108 ; 109-111 ; 158 ; 163 ; 177 ; 190 ; 205 ; 215

**Dataroom** : 259

**Dépendance numérique** : 7 ; 113

- Dépendance de la profession vis-à-vis d'acteurs privés : 113 ; 135 ; 138 ; 150 ; 151 ; 166-173 ; 174-177
- Dépendance des notaires vis-à-vis du CSN : 113 ; 125 ; 132-133 ; 134

**Données immobilières**

- Base BIEN : 85-95 ; 141 ; 259
- Base PERVAL : 85-95 ; 141 ; 258
- Enjeux économiques : 109-110
- *Open data* : 101-107
- Politique de diffusion à destination du public : 17 ; 82-95 ; 106
- Service public de diffusion des données immobilières : 96-100 ; 104-107

**Données personnelles** : 160 ; 270

**Écosystème numérique notarial** : 114-177

- v. Dépendance et Indépendance numérique
- v. *Legal tech*
- v. SSII

**Équipement informatique**

- Double écran : 234 ; 242
- Fournisseurs : 302-305
- Imprimante : 239
- Logiciels : 304 ; v. Logiciel de rédaction d'actes
- Ordinateur fixe : 233 ; 241
- Ordinateur portable/tablette : 241
- Photocopieuse : 239
- Scanner : 238
- Visioconférence : 235 ; 328 ; 329

**État plateforme** : 47 ; 64 ; 76 ; 78-81 ; 82 ; 101-105 ; 107 ; 111 ; 200

**FCDDV** : 116 ; 118 ; 123 ; 133 ; 258

**FICOBA et FICOVIE** : 253-256 ; 377

**Identité numérique** : 239

- Citoyens : 175 ; 177
- Notaires : 116 ; 118-125

- Parties à un acte notarié à distance : 174-176 ; 395

**Impression de documents** : 346-349 ; 380-382

**Indépendance numérique du notariat** : 121 ; 131 ; 134 ; 143-146 ; 147 ; 149 ; 150 ; 158 ; 163 ; 176 ; 191 ; 402-403

**Intelligence artificielle** : 172

**Loi Croissance** : 4 ; 164 ; 168 ; 206 ; 215

**Legal tech** : 151 ; 157-165 ; 169-173

**Logiciel de rédaction d'actes (LRA)**

- v. Intelligence artificielle
- Liens avec les politiques numériques : 67 ; 77 ; 87 ; 106 ; 127 ; 128 ; 139-150
- Marché du travail (influence du LRA sur -) : 313-315
- Perceptions : 246-249 ; 367 ; 379

**Minutier central (MICEN)** : 130-133 ; 258 ; 318

**Numérisation** : 238 ; 346-348

**Perceptions du numérique**

- v. AAE, AAED, AACD, PND, Publicité foncière, Relation client, Visioconférence
- Authenticité : 383-403
- Sécurité juridique : 375-382
- Temporalité :
  - o Passage du papier à l'électronique : 363-368
  - o Passage du présentiel au distanciel : 369-374

**Plateforme**

- v. État plateforme
- v. *Legal tech*
- Notaviz : 156
- PLANETE : 116 ; 126-129 ; 258 ; 377 ; 381
- v. Relation client

**Pratiques numériques**

- Constantes : 232-235 ; 313 ; 325-341
- Contrastes : 235 ; 236-242 ; 249 ; 313 ; 342-349 ; 355-360

**Procuration notariée à distance (PND)**

- Politique en faveur de la PND : 38-43 ; 320 ; 329
- Perceptions de la PND : 369 ; 370 ; 373 ; 389 ; 390 ; 392-397
- Pratiques de la PND : 341 ; 353

**Publicité foncière**

- Accès des notaires au fichier immobilier (ANF) : 47 ; 64-81
- v. Plateforme PLANETE
- Perceptions de la dématérialisation : 365 ; 376 ; 381
- Politique de dématérialisation de la publicité foncière : 46-63 ; 126 ; 129 ; 158

**Relation client**

- Gestion de la relation client (CRM) : 298
- v. *Legal tech*
- Outils de digitalisation de la relation client : 247
- Perceptions de la digitalisation de la relation client : 291 ; 293-295 ; 368 ; 378
- Politique de digitalisation de la relation client : 31 ; 156 ; 157 ; 159 ; 164
- Pratiques : 284-292 ; 296-297 ; 299

**Réseau Réal** : 116-125**Réseaux de communication** (communication au sein des offices) : 274-276**Réseaux sociaux**

- Guide d'utilisation : 218
- Pratiques : 287

**Responsable informatique** : 269**Signature électronique** : 26

- Notaires : 118 ; 119-125

**Sollicitation personnalisée** : 288**Souveraineté numérique** : 7 ; 113 ; 177-224

- v. Confiance
- v. Identité numérique
- v. Territoire
- v. Vérité officielle

**SSII (fournisseurs des progiciels)**

- Changement de fournisseur : 306-312
- Dépendance des offices ? : 300-316
- Marché des Hauts-de-Seine : 245 ; 302-305
- Rapports de pouvoir avec le notariat : 135-150 ; 166-173

**Sécurité juridique** : v. Perceptions du numérique**Site internet de l'office**

- Liberté ou obligation pour les notaires de créer un site : 218
- Pratiques : 271 ; 286-287
- Règles de communication : 218 ; 222-224

**Start-up** : v. *Legal tech***Télé@ctes**

- Perceptions : 258
- v. Publicité foncière (politique de dématérialisation)

**Télétravail** : v. Travail**Temporalité** : v. Perceptions du numérique**Territoire** : 197-224

- Accès physique au notaire : 213-216 ; 401

- Actions du notariat au service du territoire : 205-206
- v. Administration en ligne
- Recul de la présence de l'État sur le territoire : 199-204
- Transformation phigitale du notariat : 208-216

### **Travail**

- Évolution des fonctions sous l'influence du numérique : 265-272
- Perceptions de l'influence du numérique sur le travail : 262-263
- Télétravail (pratiques) : 279-282
- Travail mobile (chez un client) : 278

**Ubérisation** : 47 ; 151

**Vérité officielle** : 179 ; 182 ; 186 ; 187

**VIDOC** : 259

### **Visioconférence**

- v. AAED, AACD, PND
- v. Équipement
- Perceptions : 369 ; 386-397
- Pratiques : 330 ; 358

**Zéro papier** : 239 ; 319 ; 334 ; 344-349 ; 357 ; 380-382

# Table des graphiques

(renvois aux numéros de paragraphe)

- Équipement en scanners ou appareils multifonction individuels (enquête Offices) : 238**
- Originalité de l'équipement des notaires nommés (enquête Acteurs) : 240**
- Logiciel métier utilisé (enquêtes Acteurs et Offices) : 245**
- Satisfaction à l'égard du logiciel métier (enquête Acteurs) : 247**
- Satisfaction relative à la qualité des trames du logiciel de rédaction d'actes (enquête Acteurs) : 248**
- Satisfaction relative à l'actualisation juridique du logiciel de rédaction d'actes (enquête Acteurs) : 248**
- Satisfaction à l'égard des services dématérialisés externes à la profession (enquête Acteurs) : 254**
- Perception de la qualité des services de l'ADSN (enquête Acteurs) : 258**
- Perception de l'utilité des services de PNS (enquête Acteurs) : 259**
- Perception de la qualité des services de PNS (enquête Acteurs) : 259**
- Perception de l'influence du numérique sur le travail (enquête Acteurs) : 262**
- Identification du responsable informatique (enquête Offices) : 269**
- Pratique du télétravail en fonction des formes d'exercice de l'activité, de la date de création de l'office, de ses effectifs ou de son chiffre d'affaires annuel (enquête Offices) : 279**
- Fonctions concernées par le télétravail (enquête Offices) : 279**
- Site internet propre à l'office en fonction de l'exercice individuel ou collectif, de la date de création de l'office, de son chiffre d'affaires annuel et des effectifs (enquête Offices) : 286**
- Perception de l'effet du numérique sur la qualité de la relation avec le client (enquête Acteurs) : 291**
- Attentes relatives au suivi numérique des dossiers par les clients (enquête Acteurs) : 297**
- Équipements fournis par l'ESN procurant le logiciel métier (enquête Offices) : 303**
- Importance de la maîtrise du logiciel métier sur le recrutement (enquête Offices) : 315**
- Raisons du non-recours à l'AAE (enquête Acteurs) : 334**

**Politiques des offices relatives au « zéro papier » (enquête Offices) : 346**

**Impression des documents électroniques (enquête Acteurs) : 348**

**Impression des états hypothécaires (enquête Acteurs) : 349**

**Taux d'AAE en fonction de la date de création des offices (enquête Offices) : 356**

**Taux d'AAE en fonction de la spécialisation ou non des offices (enquête Offices) : 356**

**Typologie des offices au regard de l'engagement dans un parcours « zéro papier » (enquête Offices) : 357**

**Typologie des offices au regard de l'équipement en système de visioconférence sécurisée (enquête Offices) : 358**

**Raisons de l'impression des états hypothécaires (enquête Acteurs) : 380**

# Annexes

Annexe 1.....	288
Annexe 2.....	318
Annexe 3.....	350
Annexe 4.....	356
Annexe 5.....	362





*Annexe 1 : Questionnaire « Acteurs »*

## Notariat et numérique

**Projet de recherche du laboratoire CEDCACE de l'Université Paris Nanterre**  
sous la direction des professeurs **Manuella Bourassin, Corine Dauchez et Marc Pichard**  
avec le soutien du GIP Mission de recherche Droit et justice  
<https://cedcace.parisnanterre.fr/actualites/recherche-notariat-et-numerique-812740.kjsp>

**Pourquoi participer à cette enquête ?** Vos réponses enrichiront notre recherche sur les usages du numérique dans les offices notariaux et leurs incidences sur les métiers du notariat.

**Qui est concerné par cette enquête ?** Destinée à tous les acteurs du notariat, cette enquête est adressée à tous les offices des Hauts-de-Seine. Que vous soyez notaire, standardiste, clerc, assistant, formaliste, caissier, taxateur, archiviste, négociateur..., nous avons besoin de vos réponses !

**Cette enquête est anonyme** (v. ci-dessous).  
**Vos réponses seront directement transmises à l'Université Paris Nanterre et analysées par notre équipe de chercheurs indépendants.**

**Comment répondre au questionnaire ?**

- Vous pouvez le renseigner sur ordinateur, tablette ou smartphone, mais l'usage de ce dernier risque d'augmenter le temps de réponse.
- Vous pouvez revenir sur vos réponses en cliquant sur l'onglet "Précédent".
- Répondre vous prendra une **dizaine de minutes**.
- Pour garantir la fiabilité des données, veuillez **ne pas répondre une seconde fois** au questionnaire et **ne pas transmettre le lien permettant d'y accéder**.
- Si vous rencontrez une difficulté technique, vous pouvez contacter : [notariatetnumerique@liste.parisnanterre.fr](mailto:notariatetnumerique@liste.parisnanterre.fr)

Il y a 83 questions dans ce questionnaire

### Votre profil

Vous êtes : \*

Veuillez sélectionner une réponse ci-dessous

Veuillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Une femme  
 Un homme

Votre **âge** est compris entre : \*

Veuillez sélectionner une réponse ci-dessous

Veuillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- 21-30 ans (compris)  
 31-40 ans (compris)  
 41-50 ans (compris)  
 51-60 ans (compris)  
 61-70 ans (compris)  
 Plus de 71 ans

Au sein de l'office, vous exercez la **fonction** de : \*

Veuillez sélectionner une réponse ci-dessous

Veuillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Notaire (honoraire, associé ou individuel)
- Notaire salarié
- Notaire assistant habilité
- Notaire assistant non habilité
- Notaire stagiaire
- Clerc de notaire habilité
- Clerc de notaire non habilité
- Assistant
- Formaliste
- Caissier/taxateur
- Standardiste
- Archiviste
- Négociateur / Gestion locative
- Informaticien
- Autre

### Quelle est votre **classification**?

Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :

La réponse n'était pas 'Notaire (honoraire, associé ou individuel)' à la question '3 [Fonction]' (Au sein de l'office, vous exercez la fonction de :)

Veuillez sélectionner une réponse ci-dessous

Veuillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- E1
- E2
- E3
- E4
- T1
- T2
- T3
- C1
- C2
- C3
- C4
- Autre

### Dans quel(s) **domaine(s) ou service(s)** travaillez-vous essentiellement ? \*

Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :

La réponse était 'Négociateur / Gestion locative' ou 'Notaire assistant non habilité' ou 'Assistant' ou 'Notaire

stagiaire' ou 'Clerc de notaire non habilité' ou 'Clerc de notaire habilité' ou 'Notaire assistant habilité' ou 'Notaire (honoraire, associé ou individuel)' ou 'Notaire salarié' ou 'Autre' à la question '3 [Fonction]' (Au sein de l'office, vous exercez la fonction de :)

Cochez la ou les réponses  
Veuillez sélectionner de 1 à 3 réponses.

Veuillez choisir toutes les réponses qui conviennent :

- Actes courants
- Immobilier complexe
- Immobilier institutionnel
- Famille/ingénierie patrimoniale
- Entreprises/affaires
- Droit international privé
- Négociation/gestion locative
- Autre:

Etes-vous en **relation avec la clientèle** ? \*

Veuillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Oui
- Non

Rencontrez-vous physiquement ou avez-vous des contacts téléphoniques réguliers avec la clientèle? \*

**Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :**

La réponse était 'Oui' à la question '6 [Clientele]' (Etes-vous en relation avec la clientèle ?)

Veuillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Oui
- Non

Depuis quand travaillez-vous **dans le notariat**? \*

Veuillez sélectionner une réponse ci-dessous

Veuillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Moins de 1 an
- Entre 1 et 5 ans
- Entre 6 et 10 ans
- Entre 11 et 15 ans
- Entre 16 et 20 ans
- Plus de 20 ans

Depuis quand travaillez-vous **dans l'office**? \*

Veuillez sélectionner une réponse ci-dessous

Veuillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Moins de 1 an
- Entre 1 et 5 ans
- Entre 6 et 10 ans
- Entre 11 et 15 ans
- Entre 16 et 20 ans
- Plus de 20 ans

## L'office

L'office dans lequel vous exercez dispose-t-il **d'un ou de plusieurs bureaux annexes** ? \*

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Oui  
 Non  
 Ne sais pas

L'office dans lequel vous exercez est **localisé** (hors bureau annexe) : \*

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Dans une commune de moins de 2000 habitants  
 Dans une commune de 2000 à 10 000 habitants  
 Dans une commune de 10 001 à 50 000 habitants  
 Dans une commune de 50 001 à 100 000 habitants  
 Dans une commune de plus de 100 000 habitants

**Le chiffre d'affaires de l'office** dans lequel vous exercez est :

Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :

La réponse était 'Notaire (honoraire, associé ou individuel)' à la question '3 [Fonction]' (Au sein de l'office, vous exercez la fonction de :)

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Inférieur à 460 000 euros  
 Compris entre 460 001 et 700 000 euros  
 Compris entre 700 001 et 1 000 000 euros  
 Compris entre 1 000 001 et 1 600 000 euros  
 Supérieur à 1 600 001 euros

**Combien de notaires** (associés ou salariés) travaillent dans l'office ? \*

Choisissez la réponse appropriée pour chaque élément :

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	plus de 8
Notaires associés :	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Notaires salariés :	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Dans l'office où vous exercez (y compris les éventuels bureaux annexes), **les effectifs salariés (notaires salariés non compris) sont** : \*

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Inexistants
- Compris entre 1 et 5
- Compris entre 6 et 15
- Compris entre 16 et 30
- Supérieurs à 30

Quels sont les principaux **domaines d'activité de l'office**? \*

Veuillez choisir toutes les réponses qui conviennent :

- Actes courants
- Immobilier complexe
- Immobilier institutionnel
- Famille
- Entreprises/affaires
- Droit international privé

Existe-t-il un **responsable informatique** au sein de l'office ? \*

Veuillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Oui
- Non

Etes-vous le responsable informatique ? \*

Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :

La réponse était 'Oui' à la question '16 [RespInfo]' (Existe-t-il un responsable informatique au sein de l'office ?)

Veuillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Oui
- Non

En tant que responsable informatique, avez-vous bénéficié de **formations spécifiques** ? \*

Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :

La réponse était 'Oui' à la question '17 [VsRespInfo]' (Etes-vous le responsable informatique ?)

Veuillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Oui
- Non

Ces formations ont été **dispensées par** : \*

Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :

La réponse était 'Oui' à la question '18 [VsFormationRespInfo]' (En tant que responsable informatique, avez-vous bénéficié de formations spécifiques ?)



Veillez choisir toutes les réponses qui conviennent :

- La SSII de l'office ou une société du même groupe
- Un autre prestataire informatique
- Les instances de la profession

[ ] Sur l'année, quelle est la **part moyenne** de votre activité professionnelle consacrée à la **mission de responsable informatique** ? \*

**Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :**

La réponse était 'Oui' à la question '17 [VsResplInfo]' (Etes-vous le responsable informatique ?)

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Infime
- Autour de 25 %
- Autour de 50 %
- Autour de 75 %
- 100%

## Votre travail et le numérique

[ ] Au sein de l'office, vous disposez commematériel **individuel** : \*

Choisissez la réponse appropriée pour chaque élément :

	Oui	Non
D'un ordinateur fixe	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
D'un ordinateur portable ou d'une tablette	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
D'un double écran	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
D'un appareil multifonction (imprimante, scanner, etc.)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
D'un scanner	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
D'une imprimante	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
D'une photocopieuse	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
D'une clé REAL	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

[ ] Diriez-vous que le **développement du numérique** a produit les effets suivants sur **la qualité de vos relations** : \*

Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :

La réponse n'était pas 'Informaticien' à la question '3 [Fonction]' (Au sein de l'office, vous exercez la fonction de :)

Choisissez la réponse appropriée pour chaque élément :

	améliorées	non modifiées	dégradées	non concerné
Relations avec les clients	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Relations avec vos confrères et/ou collègues	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Relations avec vos partenaires (publics/privés)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

[ ] Diriez-vous que **le développement du numérique** a produit les effets suivants sur **votre travail** : \*

Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :

La réponse n'était pas 'Informaticien' à la question '3 [Fonction]' (Au sein de l'office, vous exercez la fonction de :)

Choisissez la réponse appropriée pour chaque élément :

	a augmenté	n'a pas modifié	a diminué
Productivité	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Intensité	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Diversité	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

	a augmenté	n'a pas modifié	a diminué
Intérêt	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Confort	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

**[ ] Vous imprimez les documents électroniques : \***

Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :

La réponse n'était pas 'Informaticien' à la question '3 [Fonction]' (Au sein de l'office, vous exercez la fonction de :)

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Jamais
- Exceptionnellement
- Parfois
- Souvent
- Systématiquement

[ ]

**Pourquoi imprimez-vous les documents électroniques ?**

Classez tout ou partie des raisons proposées ci-dessous.

Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :

La réponse était 'Exceptionnellement' ou 'Systématiquement' ou 'Souvent' ou 'Parfois' à la question '24 [ImprimezVs]' (Vous imprimez les documents électroniques :)

Numérotez chaque case dans l'ordre de vos préférences de 1 à 5

Pour faciliter la lecture du document

Pour éviter des erreurs

Pour retrouver plus facilement le document

Par défiance à l'égard des outils informatiques

Pour respecter le processus défini au sein de l'office

[ ]

**Imprimez-vous les états reçus du service de la publicité foncière ? \***

Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :

La réponse n'était pas 'Informaticien' à la question '3 [Fonction]' (Au sein de l'office, vous exercez la fonction de :)

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Non concerné

- Jamais
- Rarement
- Parfois
- Souvent
- Systématiquement

[] Pourquoi imprimez-vous les états reçus du service de la publicité foncière ?

Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :

La réponse était 'Rarement' ou 'Parfois' ou 'Souvent' ou 'Systématiquement' à la question '26 [ImprimVsSPF]' (Imprimez-vous les états reçus du service de la publicité foncière ? )

Veuillez écrire votre réponse ici :

[] Concernant l'**acte authentique électronique**, vous participez à : \*

Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :

La réponse n'était pas 'Informaticien' à la question '3 [Fonction]' (Au sein de l'office, vous exercez la fonction de :)

Veuillez choisir toutes les réponses qui conviennent :

- Non concerné
- La préparation de l'acte
- La signature de l'acte
- Les formalités postérieures

[]

Dans la **préparation des actes**, diriez-vous que le **passage du papier à l'électronique** a produit les effets suivants :

Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :

La réponse était 'La préparation de l'acte' à la question '28 [WAAE]' (Concernant l'acte authentique électronique, vous participez à :)

Choisissez la réponse appropriée pour chaque élément :

	augmenté.e	non modifié.e	réduit.e
Complexité des tâches	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Durée des tâches	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

	augmenté.e	non modifié.e	réduit.e
Diversité des tâches	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Besoin de concentration	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Risque d'erreurs	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

**[ ] Lors des rendez-vous de signature, diriez-vous que le passage du papier à l'électronique a produit les effets suivants :**

Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :

La réponse était 'La signature de l'acte' à la question '28 [WAAE]' (Concernant l'acte authentique électronique, vous participez à :)

Choisissez la réponse appropriée pour chaque élément :

	augmenté.e	non modifié.e	réduit.e
Complexité des tâches	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Durée des tâches	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Diversité des tâches	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Besoin de concentration	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Risque d'erreurs	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

**[ ] Au stade des formalités postérieures, diriez-vous que le passage du papier à l'électronique a produit les effets suivants :**

Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :

La réponse était 'Les formalités postérieures' à la question '28 [WAAE]' (Concernant l'acte authentique électronique, vous participez à :)

Choisissez la réponse appropriée pour chaque élément :

	augmenté.e	non modifié.e	réduit.e
Complexité des tâches	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Durée des tâches	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Diversité des tâches	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Besoin de concentration	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Risque d'erreurs	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

**[ ] Pratiquez-vous le télétravail ? \***

Veuillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Oui  
 Non

**[ ] Depuis quand pratiquez-vous le télétravail ?**

Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :

La réponse était 'Oui' à la question '32 [VsTeleW]' (Pratiquez-vous le télétravail ?)

Veuillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Moins de 1 an  
 1 à 5 ans  
 Plus de 5 ans

En moyenne, **combien de temps par semaine** pratiquez-vous le télétravail ? \*

Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :

La réponse était 'Oui' à la question '32 [VsTeleW]' (Pratiquez-vous le télétravail ?)

Veuillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Moins de 2h  
 2h à 4h  
 4h à 8h  
 8h à 24h  
 Plus de 24h

Au sein de l'office, des **réseaux de communication** comme Snapchat, Whatsapp, Slack sont-ils utilisés ?

Choisissez la réponse appropriée pour chaque élément :

	Oui	Non
Entre collaborateurs	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Entre notaires	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Entre notaires et collaborateurs	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Pensez-vous que ces **réseaux de communication** utilisés au sein de l'office sont :

Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :

----- Scenario 1 -----

La réponse était 'Oui' à la question '35 [ResOCommOffice]' (Au sein de l'office, des réseaux de communication comme Snapchat, Whatsapp, Slack sont-ils utilisés ? (Entre collaborateurs ))

----- ou Scenario 2 -----

La réponse était 'Oui' à la question '35 [ResOCommOffice]' (Au sein de l'office, des réseaux de communication comme Snapchat, Whatsapp, Slack sont-ils utilisés ? (Entre notaires))

----- ou Scenario 3 -----

La réponse était 'Oui' à la question '35 [ResOCommOffice]' (Au sein de l'office, des réseaux de communication comme Snapchat, Whatsapp, Slack sont-ils utilisés ? (Entre notaires et collaborateurs))

Veuillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Indispensables  
 Plutôt utiles  
 Plutôt inutiles  
 Nuisibles

## Le logiciel métier

Utilisez-vous un **logiciel métier propre au notariat** ? \*

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Oui  
 Non

Le **fournisseur** de ce logiciel métier est : \*

Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :

La réponse était 'Oui' à la question '37 [Logiciel]' (Utilisez-vous un logiciel métier propre au notariat ?)

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Genapi  
 Fichorga  
 Fiducial  
 Autre

Êtes-vous **satisfait** de ce logiciel métier ? \*

Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :

La réponse était 'Oui' à la question '37 [Logiciel]' (Utilisez-vous un logiciel métier propre au notariat ?)

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Très insatisfait  
 Plutôt insatisfait  
 Plutôt satisfait  
 Très satisfait

Ce logiciel métier vous donne-t-il **satisfaction sur les points suivants** ? \*

Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :

La réponse était 'Oui' à la question '37 [Logiciel]' (Utilisez-vous un logiciel métier propre au notariat ?)

Choisissez la réponse appropriée pour chaque élément :

	Oui	Moyennement	Non	Sans opinion
Simplicité d'utilisation	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Vitesse d'exécution	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Fiabilité technique	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Interopérabilité	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Réactivité de la hotline	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Réactivité de la maintenance	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Qualité des trames et des clauses	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

	Oui	Moyennement	Non	Sans opinion
Actualisation juridique	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Espace client	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Si vous avez d'autres motifs de **satisfaction** à propos du logiciel métier, indiquez-les ci-dessous :

Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :

La réponse était 'Oui' à la question '37 [Logiciel]' (Utilisez-vous un logiciel métier propre au notariat ?)

Veuillez écrire votre réponse ici :

Si vous avez d'autres motifs d'**insatisfaction** à propos du logiciel métier, indiquez-les ci-dessous :

Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :

La réponse était 'Oui' à la question '37 [Logiciel]' (Utilisez-vous un logiciel métier propre au notariat ?)

Veuillez écrire votre réponse ici :

Avez-vous connu un **changement de fournisseur** de logiciel métier au cours de votre carrière ? \*

Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :

La réponse était 'Oui' à la question '37 [Logiciel]' (Utilisez-vous un logiciel métier propre au notariat ?)

Veuillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Oui  
 Non

Sur l'échelle ci-dessous, indiquez le **degré des perturbations induites** par le changement de logiciel métier (1 : très faible ; 5 : très important). \*



**Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :**

La réponse était 'Oui' à la question '43 [ChgtLogicielCarriR]' (Avez-vous connu un changement de fournisseur de logiciel métier au cours de votre carrière ?)

Veuillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

**[ ] Précisez les perturbations rencontrées :**

**Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :**

La réponse était supérieure à '2' à la question '44 [PbChgtLogiciel]' (Sur l'échelle ci-dessous, indiquez le degré des perturbations induites par le changement de logiciel métier (1 : très faible ; 5 : très important).)

Veuillez écrire votre réponse ici :

**[ ]**

Sur l'échelle ci-dessous, indiquez le degré d'**influence du logiciel métier sur le choix de candidater dans un office** (1 : très faible ; 5 : très important).

**Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :**

La réponse était 'Oui' à la question '37 [Logiciel]' (Utilisez-vous un logiciel métier propre au notariat ?)

Veuillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

## L'acte authentique électronique (AAE)

[]

Quelles sont les principales **raisons** pour lesquelles **vous ne recevez pas certains actes sous forme électronique ?**

Classez tout ou partie des propositions ci-dessous.

Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :

La réponse était 'Notaire (honoraire, associé ou individuel)' ou 'Notaire assistant habilité' ou 'Clerc de notaire habilité' ou 'Notaire salarié' à la question '3 [Fonction]' (Au sein de l'office, vous exercez la fonction de :)

Numérotez chaque case dans l'ordre de vos préférences de 1 à 8

Nature de l'acte

Volume de l'acte

Obligation de conserver l'original (ex. dépôt de testament)

Obligation de dresser l'acte par deux notaires (ex : RAAR)

Signature de l'acte à l'extérieur de l'office

Panne informatique

Refus du client de signer un acte électronique

Réticence à instrumenter par voie électronique

[] Réalisez-vous des signatures d'AAE **hors de l'office** ?

\*

Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :

La réponse était 'Notaire salarié' ou 'Notaire assistant habilité' ou 'Notaire (honoraire, associé ou individuel)' ou 'Clerc de notaire habilité' à la question '3 [Fonction]' (Au sein de l'office, vous exercez la fonction de :)

Veuillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

Oui

Non

[] A l'issue des rendez-vous de signature, vous remettez à vos clients une **copie de l'AAE** sous format : \*

Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :

La réponse était 'Notaire assistant habilité' ou 'Notaire (honoraire, associé ou individuel)' ou 'Notaire salarié' ou 'Clerc de notaire habilité' à la question '3 [Fonction]' (Au sein de l'office, vous exercez la fonction de :)

Choisissez la réponse appropriée pour chaque élément :

	Jamais	Rarement	Souvent	Systématiquement
Papier	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Electronique	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

## La visioconférence

### **Avez-vous recours** à la visioconférence ? \*

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Oui  
 Non

### **L'office est-il équipé** d'un matériel de visioconférence ? \*

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Oui  
 Non

### **Le matériel de visioconférence est installé dans** : \*

Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :

La réponse était 'Oui' à la question '51 [MaterielVisio]' (L'office est-il équipé d'un matériel de visioconférence ?)

Veillez choisir toutes les réponses qui conviennent :

- Votre bureau  
 Un autre bureau individuel  
 Une salle de signature  
 Une salle dédiée à la visioconférence

### **Pour quel(s) usage(s)** avez-vous recours à la visioconférence ? \*

Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :

La réponse était 'Oui' à la question '50 [VsVisio]' (Avez-vous recours à la visioconférence ?)

Choisissez la réponse appropriée pour chaque élément :

	Oui	Non	Non concerné
Rendez-vous clients	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Signatures d'actes	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Réunions avec d'autres offices	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Rendez-vous avec d'autres professionnels	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Autre	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

### **Précisez vos autres usages** de la visioconférence :

Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :

La réponse était 'Oui' à la question '53 [MotifsVisio]' (Pour quel(s) usage(s) avez-vous recours à la visioconférence ? (Autre))

Veillez écrire votre réponse ici :

**Combien de fois** avez-vous utilisé la visioconférence au cours des **six derniers mois**? \*

Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :

La réponse était 'Oui' à la question '50 [VsVisio]' (Avez-vous recours à la visioconférence ?)

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- 1
- 2
- 3
- 6
- 10
- 20 et plus
- Ne sais pas

Selon vous, quels sont les **avantages** de la visioconférence ?

Veillez écrire votre réponse ici :

Selon vous, quels sont les **inconvenients** de la visioconférence ?

Veillez écrire votre réponse ici :



## Le numérique et l'environnement institutionnel

[]

Que pensez-vous des **services institutionnels en ligne** suivants ?

Plusieurs réponses possibles par service. \*

Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :

La réponse n'était pas 'Informaticien' à la question '3 [Fonction]' (Au sein de l'office, vous exercez la fonction de :)

Choisissez la réponse appropriée pour chaque élément :

	Non concerné	Très insatisfait	Plutôt insatisfait	Plutôt satisfait	Très satisfait
Comedec	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
SPF Planète	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Cadastre	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Registre copro.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Géoportail	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Géofoncier	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Infogreffe	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Casier judiciaire	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
FICOBA	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
FICOVIE	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

[]

A l'égard des services institutionnels suivants, quels types d'**imperfections** déplorez-vous ?

Plusieurs réponses possibles.

Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :

La réponse n'était pas 'Informaticien' à la question '3 [Fonction]' (Au sein de l'office, vous exercez la fonction de :)

	Non concerné	Aucune imperfection	Complexité	Info. erronées ou incomplètes	Info. inintelligibles	Délais trop longs	Service indisponible
Comedec	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
SPF Planète	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cadastre	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Registre copro.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Géoportail	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Géofoncier	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Infogreffe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Casier judiciaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
FICOBA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
FICOVIE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

[]Etes-vous satisfait des outils et services suivants proposés par le groupe **ADSN** ? \*

**Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :**

La réponse n'était pas 'Informaticien' à la question '3 [Fonction]' (Au sein de l'office, vous exercez la fonction de :)

Choisissez la réponse appropriée pour chaque élément :

	Non concerné	Pas du tout satisfait	Plutôt insatisfait	Plutôt satisfait	Tout à fait satisfait
MICEN	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
FCDDV	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
PACSen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Télé@ctes	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
D2i	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Information SAFER	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Perval.fr	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

**[ ] Recourez-vous aux services suivants : \*****Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :**

La réponse était 'Négociateur / Gestion locative' à la question '3 [Fonction]' (Au sein de l'office, vous exercez la fonction de :)

Veuillez choisir toutes les réponses qui conviennent :

Immo-interactif

Evalu@not

[ ]

Sur l'échelle ci-dessous, indiquez le degré d'**utilité** du service **Immo-interactif** (1 : très faible ; 5 : très important). \*

**Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :**

La réponse était 'Immo-interactif' à la question '61 [QuestionNego]' (Recourez-vous aux services suivants :)

Veuillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

1

2

3

4

5

[ ] Sur l'échelle ci-dessous, indiquez le degré d'**utilité** du service **Evalu@not** (1 : très faible ; 5 : très important). \*

**Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :**

La réponse était 'Evalu@not' à la question '61 [QuestionNego]' (Recourez-vous aux services suivants :)

Veuillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

1

2

3



4 5

[]

Appréciez l'**utilité** des outils et services suivants proposés par **PNS** (Paris Notaires Services) : \*

Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :

La réponse n'était pas 'Informaticien' à la question '3 [Fonction]' (Au sein de l'office, vous exercez la fonction de :)

Choisissez la réponse appropriée pour chaque élément :

	Non concerné	Inutile	Peu utile	Utile	Indispensable
Notmail archives	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Espace notarial - Dataroom	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Coffre-fort électronique	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
VIDOC	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Base BIEN	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

[] Appréciez la **qualité** des outils et services suivants proposés par **PNS** : \*

Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :

La réponse n'était pas 'Informaticien' à la question '3 [Fonction]' (Au sein de l'office, vous exercez la fonction de :)

Choisissez la réponse appropriée pour chaque élément :

	Non concerné	Très insatisfait	Plutôt insatisfait	Plutôt satisfait	Très satisfait
Notmail Archives	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Espace notarial - Dataroom	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Coffre-fort électronique	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
VIDOC	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Base BIEN	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

## Les espaces de travail et les plateformes collaboratives

Diriez-vous que le numérique accroît la collaboration des clients ? \*

Veuillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Oui
- Non
- Sans avis

**Avec les clients**, recourez-vous à **un espace de travail** dématérialisé :

\*

**Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :**

La réponse était 'Oui' à la question '6 [Clientele]' (Etes-vous en relation avec la clientèle ?)

Veuillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Jamais
- Rarement
- Souvent
- Systématiquement

L'espace de travail utilisé avec la clientèle est : \*

**Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :**

La réponse était 'Systématiquement' ou 'Souvent' ou 'Rarement' à la question '67 [SupportCollab]' (Avec les clients, recourez-vous à un espace de travail dématérialisé : )

Veuillez choisir toutes les réponses qui conviennent :

- Intégré au logiciel métier
- Fourni par le groupe ADSN ou PNS
- Fourni par le client lui-même
- Ne sais pas
- Autre:

**Ces clients** dont vous utilisez les espaces de travail **sont** des :

**Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :**

La réponse était à la question '68 [FournisseurEspace]' (L'espace de travail utilisé avec la clientèle est :)

Veuillez choisir toutes les réponses qui conviennent :

- Collectivités
- Promoteurs
- Bailleurs sociaux
- Agences immobilières

- Banques  
 Assurances

Autre:

Souhaitez-vous que les clients collaborent davantage, par voie numérique, à la constitution de leurs dossiers ? \*

**Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :**

La réponse était 'Oui' à la question '6 [Clientele]' (Êtes-vous en relation avec la clientèle ?)

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Oui  
 Non  
 Sans avis

Précisez votre réponse :

**Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :**

La réponse était 'Oui' ou 'Non' à la question '70 [CollabClientNum]' (Souhaitez-vous que les clients collaborent davantage, par voie numérique, à la constitution de leurs dossiers ?)

Veillez écrire votre réponse ici :

Souhaitez-vous que le numérique permette aux clients de suivre davantage leurs dossiers ? \*

**Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :**

La réponse était 'Oui' à la question '6 [Clientele]' (Êtes-vous en relation avec la clientèle ?)

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Oui  
 Non  
 Sans avis

Précisez votre réponse :

**Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :**

La réponse était 'Oui' ou 'Non' à la question '72 [NumClientSuivi]' (Souhaitez-vous que le numérique permette aux clients de suivre davantage leurs dossiers ?)

Veillez écrire votre réponse ici :

[]

Pour le traitement des dossiers immobiliers, recourez-vous à des **plateformes collaboratives créées par des start-up** ? \*

Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :

----- Scenario 1 -----

La réponse était 'Actes courants' ou 'Immobilier complexe' ou 'Immobilier institutionnel' ou 'Négociation/gestion locative' à la question '5 [Domaine]' (Dans quel(s) domaine(s) ou service(s) travaillez-vous essentiellement ?)

----- ou Scenario 2 -----

La réponse était 'Négociateur / Gestion locative' à la question '3 [Fonction]' (Au sein de l'office, vous exercez la fonction de :)

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Jamais
- Rarement
- Souvent
- Systématiquement

[] Pourriez-vous **préciser** quelle(s) plateforme(s) vous utilisez ?

Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :

La réponse était 'Systématiquement' ou 'Rarement' ou 'Souvent' à la question '74 [RecoursPlatForm]' (Pour le traitement des dossiers immobiliers, recourez-vous à des plateformes collaboratives créées par des start-up ?)

Veillez écrire votre réponse ici :

## Le notariat et le numérique de demain

[] Connaissez-vous la technologie ***blockchain*** ? \*

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Oui  
 Non

[] Pensez-vous que la technologie ***blockchain*** va bouleverser le notariat ? \*

Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :

La réponse était 'Oui' à la question '76 [Blockchain]' (Connaissez-vous la technologie blockchain ?)

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Oui  
 Non  
 Sans avis

[] Précisez votre réponse :

Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :

La réponse était 'Non' ou 'Oui' à la question '77 [AvisTechnoBlock]' (Pensez-vous que la technologie blockchain va bouleverser le notariat ?)

Veillez écrire votre réponse ici :

[] Sur l'échelle ci-dessous, indiquez le degré d'***utilité*** de la technologie ***blockchain*** dans le notariat (1 : très faible ; 5 : très important).

Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :

La réponse était 'Oui' à la question '76 [Blockchain]' (Connaissez-vous la technologie blockchain ?)

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- 1  
 2  
 3  
 4  
 5

[] Quels pourraient être les ***usages*** d'une ***blockchain***

## dans le notariat ?

**Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :**

La réponse était 'Oui' à la question '76 [Blockchain]' (Connaissez-vous la technologie blockchain ?)

Veuillez écrire votre réponse ici :

**[ ] Selon vous, la signature d'actes authentiques électroniques entièrement à distance (sans que les clients soient en présence physique des notaires) est-elle souhaitable ? \***

Veuillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Oui
- Non
- Sans avis

**[ ] Précisez pourquoi :**

**Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :**

La réponse était 'Oui' ou 'Non' à la question '81 [AAEVisioSsClients]' (Selon vous, la signature d'actes authentiques électroniques entièrement à distance (sans que les clients soient en présence physique des notaires) est-elle souhaitable ?)

Veuillez écrire votre réponse ici :

## Contact

[ ] Nous serions intéressés de pouvoir **vous contacter** pour approfondir notre recherche sur le notariat et le numérique. Si vous acceptez de l'être, merci de préciser votre **adresse électronique** :

Veillez écrire votre réponse ici :

*Annexe 2 : Questionnaire « Offices »*



## Notariat et numérique office 06/05 12h test

### Notariat et numérique

Recherche du laboratoire CEDCACE de l'Université Paris Nanterre  
sous la direction des professeurs Manuella Bourassin, Corine Dauchez et Marc Pichard  
avec le soutien du GIP Mission de recherche Droit et justice  
<https://cedcace.parisnanterre.fr/actualites/recherche-notariat-et-numerique-812740.kjsp>  
(<https://cedcace.parisnanterre.fr/actualites/recherche-notariat-et-numerique-812740.kjsp>)

**Objet de cette nouvelle enquête** : identification des politiques digitales de chaque office des Hauts-de-Seine.

**Destinataires de cette nouvelle enquête** : direction de chacun des offices des Hauts-de-Seine.

Un seul questionnaire par office doit être rempli :

- soit par chaque notaire exerçant à titre individuel ;
- soit par l'un des associés (idéalement en concertation avec les autres).

Pour s'assurer qu'un seul questionnaire sera renseigné par office, il sera demandé aux dirigeants de sociétés d'indiquer la dénomination de celle-ci. En revanche, au stade du traitement des réponses, l'anonymat sera parfaitement garanti : à aucun moment, le nom de votre office ne sera diffusé par les chercheurs de l'Université Paris Nanterre qui seront les seuls à en avoir connaissance.

**Modalités de réponse** :

- vous pouvez renseigner le questionnaire sur ordinateur, tablette ou smartphone, mais l'usage de ce dernier risque d'augmenter le temps de réponse ;
- vous pouvez revenir sur vos réponses en cliquant sur l'onglet "Précédent" ;
- répondre vous prendra une quinzaine de minutes ;
- pour garantir la fiabilité des données, veuillez ne pas répondre une seconde fois au questionnaire et ne pas transmettre le lien permettant d'y accéder ;
- si vous rencontrez une difficulté technique, vous pouvez contacter : [notariatetnumerique@liste.parisnanterre.fr](mailto:notariatetnumerique@liste.parisnanterre.fr) (<mailto:notariatetnumerique@liste.parisnanterre.fr>)

**Envoi et traitement des réponses** : les réponses seront directement et exclusivement transmises à l'Université Paris Nanterre, où elles seront analysées par les enseignants-chercheurs qui mènent, en toute indépendance, la recherche.

Merci pour votre participation à cette enquête : sans votre implication, cette recherche ne serait pas possible !

Il y a 94 questions dans ce questionnaire

## L'office

[]

La structure juridique de l'office est : \*

Veuillez sélectionner une réponse ci-dessous

Veuillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Un office individuel
- Une SCP
- Une SEL
- Une SEL-SPFPL
- Autre

[]Indiquez la dénomination de l'office : \*

**Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :**

La réponse était 'Une SCP' ou 'Une SEL' ou 'Une SEL-SPFPL' ou 'Autre' à la question '1 [StctOffice]' (La structure juridique de l'office est : )

Veillez écrire votre réponse ici :

[]

L'office (hors éventuel bureau annexe) est localisé dans une commune de : \*

Veillez sélectionner une réponse ci-dessous

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- moins de 2000 habitants
- 2000 à 10 000 habitants
- 10 001 à 50 000 habitants
- 50 001 à 100 000 habitants
- plus de 100 000 habitants

[]

Quelle est l'année de création de l'office ?

Format de la réponse : AAAA \*

Votre réponse doit être au maximum 2019

Seul un nombre entier peut être inscrit dans ce champ.

Veillez écrire votre réponse ici :

[] L'office développe-t-il une part significative de son activité (par exemple : personnel dédié) dans les domaines suivants : \*

Cochez la ou les réponses

Veillez sélectionner de 1 à 3 réponses.

Veillez choisir toutes les réponses qui conviennent :

- Immobilier complexe
- Immobilier institutionnel
- Droit des sociétés
- Droit international privé
- Non

[]

Le chiffre d'affaires de l'office est : \*

Veillez sélectionner une réponse ci-dessous

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- inférieur à 460 000 euros
- compris entre 460 001 et 700 000 euros
- compris entre 700 001 et 1 000 000 euros

- compris entre 1 000 001 et 1 600 000 euros  
 supérieur à 1 600 001 euros

[]

Quel est l'effectif total de l'office ?

- Y compris, le cas échéant, notaires associés.
- Ne pas compter les fonctions externalisées et les intérimaires.

\*

Seuls des nombres peuvent être entrés dans ce champ.

Veuillez écrire votre réponse ici :

[]

Existe-t-il un responsable informatique au sein de l'office ? \*

Veuillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Oui  
 Non

[]Le responsable informatique est : \*

**Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :**

La réponse était 'Oui' à la question '8 [OResplInfo]' (Existe-t-il un responsable informatique au sein de l'office ? )

Veuillez sélectionner une réponse ci-dessous

Veuillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Notaire (associé ou individuel)  
 Notaire salarié  
 Notaire assistant habilité  
 Notaire assistant non habilité  
 Notaire stagiaire  
 Clerc de notaire habilité  
 Clerc de notaire non habilité  
 Assistant  
 Formaliste  
 Caissier/taxateur  
 Informaticien  
 Autre

[]Indiquez l'année de création de la fonction de responsable informatique : \*

**Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :**

La réponse était 'Oui' à la question '8 [OResplInfo]' (Existe-t-il un responsable informatique au sein de l'office ? )

Seuls des nombres peuvent être entrés dans ce champ.  
Votre réponse doit être au maximum 2019

Veuillez écrire votre réponse ici :

**[ ] Un salarié est-il affecté exclusivement à la fonction d'archiviste ? \***

Veuillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Oui  
 Non

**[ ] Qui assure l'archivage ? \***

**Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :**

La réponse était 'Non' à la question '11 [archiv]' (Un salarié est-il affecté exclusivement à la fonction d'archiviste ?)

Cochez la ou les réponses

Veuillez choisir toutes les réponses qui conviennent :

- Notaire (associé ou individuel)  
 Notaire salarié  
 Notaire assistant habilité  
 Notaire assistant non habilité  
 Notaire stagiaire  
 Clerc de notaire habilité  
 Clerc de notaire non habilité  
 Assistant  
 Formaliste  
 Caissier/taxateur  
 Autre:

**[ ] Excepté l'entretien des locaux, certaines activités de l'office sont-elles externalisées ? \***

Veuillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Oui  
 Non

**[ ] Précisez lesquelles et les raisons de ce choix.**

**Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :**

La réponse était 'Oui' à la question '13 [ExterOuiNon]' (Excepté l'entretien des locaux, certaines activités de l'office sont-elles externalisées ?)

Veuillez écrire votre réponse ici :



## Les équipements

**[ ] Indiquez la proportion approximative de membres de l'office disposant d'un double écran : \***

Veillez sélectionner une réponse ci-dessous

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- 0 %
- 1 à 20 %
- 21 à 40 %
- 41 à 60 %
- 61 à 80 %
- 81 à 99 %
- 100 %

**[ ] Indiquez la proportion approximative de membres de l'office disposant d'un scanner ou d'un appareil multifonction individuel : \***

Veillez sélectionner une réponse ci-dessous

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- 0 %
- 1 à 20 %
- 21 à 40 %
- 41 à 60 %
- 61 à 80 %
- 81 à 99 %
- 100 %

**[ ] Indiquez le nombre de tablettes de signature dont dispose l'office : \***

Seul un nombre entier peut être inscrit dans ce champ.

Veillez écrire votre réponse ici :

**[ ] L'office dispose-t-il d'un équipement de visioconférence sécurisée ? \***

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Oui
- Non

**[ ] L'installation d'un équipement de visioconférence sécurisée est-elle programmée au sein de l'office ? \***

**Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :**

La réponse était 'Non' à la question '18 [OMaterielVisio]' (L'office dispose-t-il d'un équipement de visioconférence sécurisée ?)

Veuillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Oui  
 Non

La date de mise en service de l'équipement de visioconférence sécurisée est programmée pour le : \*

**Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :**

La réponse était 'Oui' à la question '19 [FuturVideoConf]' (L'installation d'un équipement de visioconférence sécurisée est-elle programmée au sein de l'office ?)

Veuillez sélectionner une réponse ci-dessous

Veuillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- deuxième trimestre 2019  
 troisième trimestre 2019  
 quatrième trimestre 2019  
 premier trimestre 2020  
 deuxième trimestre 2020  
 troisième trimestre 2020  
 quatrième trimestre 2020  
 en 2021 ou plus tard

Indiquez la date (MM/AAAA) de mise en service de l'équipement de visioconférence sécurisée :

\*

**Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :**

La réponse était 'Oui' à la question '18 [OMaterielVisio]' (L'office dispose-t-il d'un équipement de visioconférence sécurisée ?)

Veuillez écrire votre réponse ici :

Indiquez les raisons pour lesquelles il n'est pas envisagé d'installer un équipement de visioconférence sécurisée au sein de l'office :

**Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :**

La réponse était 'Non' à la question '19 [FuturVideoConf]' (L'installation d'un équipement de visioconférence sécurisée est-elle programmée au sein de l'office ?)

Veuillez écrire votre réponse ici :

Existe-t-il une politique de l'office quant aux usages de la visioconférence sécurisée ? \*

**Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :**

La réponse était 'Oui' à la question '18 [OMaterielVisio]' (L'office dispose-t-il d'un équipement de visioconférence sécurisée ?)

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Oui  
 Non

Précisez cette politique :

**Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :**

La réponse était 'Oui' à la question '23 [PoVisio]' (Existe-t-il une politique de l'office quant aux usages de la visioconférence sécurisée ? )

Veillez écrire votre réponse ici :

Quels sont les usages envisagés de la visioconférence sécurisée ?

**Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :**

La réponse était 'Oui' à la question '19 [FuturVideoConf]' (L'installation d'un équipement de visioconférence sécurisée est-elle programmée au sein de l'office ?)

Vos réponses doivent être différentes, et vous devez les classer dans l'ordre.

Numérotez chaque case dans l'ordre de vos préférences de 1 à 5

Des rendez-vous clients



Des signatures d'actes

Des réunions internes

Des réunions avec des confrères

Des réunions avec d'autres professionnels

L'office est abonné à une ou plusieurs revue(s) juridique(s) \*

Choisissez la réponse appropriée pour chaque élément :

	Oui	Non
en ligne (autres que celles accessibles <i>via</i> le logiciel métier)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
sur papier	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

## Les ressources humaines et le numérique

Le télétravail est-il pratiqué par des membres de l'office ? \*

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Oui  
 Non

Quelles sont les fonctions concernées par le télétravail ? \*

**Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :**

La réponse était 'Oui' à la question '27 [TeleW]' (Le télétravail est-il pratiqué par des membres de l'office ?)

Cochez la ou les réponses

Veillez choisir toutes les réponses qui conviennent :

- Notaire (associé ou individuel)  
 Notaire salarié  
 Notaire assistant habilité  
 Notaire assistant non habilité  
 Notaire stagiaire  
 Clerc de notaire habilité  
 Clerc de notaire non habilité  
 Assistant  
 Formaliste  
 Caissier/taxateur  
 Archiviste  
 Autre:

La mise en place du télétravail a-t-elle impliqué des aménagements techniques ? \*

**Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :**

La réponse était 'Oui' à la question '27 [TeleW]' (Le télétravail est-il pratiqué par des membres de l'office ?)

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Oui  
 Non

Précisez lesquels :

**Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :**

La réponse était 'Oui' à la question '29 [TechniqTeleW]' (La mise en place du télétravail a-t-elle impliqué des aménagements techniques ?)

Veillez écrire votre réponse ici :

À propos du télétravail, des évolutions sont-elles envisagées au sein de l'office ? \*

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Oui
- Non

Précisez lesquelles :

**Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :**

La réponse était 'Oui' à la question '31 [DevTeleW]' (À propos du télétravail, des évolutions sont-elles envisagées au sein de l'office ?)

Veillez écrire votre réponse ici :

Pourquoi ?

**Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :**

La réponse était 'Non' à la question '31 [DevTeleW]' (À propos du télétravail, des évolutions sont-elles envisagées au sein de l'office ?)

Veillez écrire votre réponse ici :

La maîtrise du logiciel métier utilisé par l'office est un

critère de recrutement d'un collaborateur habilité à recevoir les actes (1 : critère très faible ; 5 : critère très important). \*

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- 1  
 2  
 3  
 4  
 5

[]L'office a-t-il déjà écarté un candidat en raison de son absence de maîtrise du logiciel métier utilisé dans l'office ? \*

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Oui  
 Non

[]Pour quelles fonctions ?

**Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :**

La réponse était 'Oui' à la question '35 [CandidaSSII]' (L'office a-t-il déjà écarté un candidat en raison de son absence de maîtrise du logiciel métier utilisé dans l'office ?)

Choisissez la réponse appropriée pour chaque élément :

	Oui
Notaire associé	<input type="radio"/>
Notaire salarié	<input type="radio"/>
Notaire assistant habilité	<input type="radio"/>
Notaire assistant non habilité	<input type="radio"/>
Notaire stagiaire	<input type="radio"/>
Clerc de notaire habilité	<input type="radio"/>
Clerc de notaire non habilité	<input type="radio"/>
Assistant	<input type="radio"/>
Formaliste	<input type="radio"/>
Caissier/taxateur	<input type="radio"/>
Archiviste	<input type="radio"/>
Standardiste	<input type="radio"/>

[]  
 Au sein de l'office, des réseaux de communication comme Snapchat, Whatsapp, Slack et Facebook sont utilisés : \*

Choisissez la réponse appropriée pour chaque élément :

Oui

Non

	Oui	Non
Entre collaborateurs	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Entre notaires	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Entre notaires et collaborateurs	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

[] Les agendas électroniques des notaires sont-ils accessibles aux collaborateurs ? \*

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Oui
- Non

[] Les agendas électroniques des collaborateurs sont-ils accessibles à leurs collègues ? \*

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Oui
- Non

## Les partenaires et le numérique

Quel prestataire informatique (SSII) fournit à l'office le logiciel de rédaction d'actes ? \*

Veillez sélectionner une réponse ci-dessous  
Au besoin, veuillez préciser le champ 'Autre ':

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Genapi  
 Fichorga  
 Fiducial  
 Autre

Depuis quand l'office recourt-il à cette SSII ? (AAAA) \*

Votre réponse doit être au maximum 2019  
Seul un nombre entier peut être inscrit dans ce champ.

Veillez écrire votre réponse ici :

Cette SSII fournit-elle une partie de l'équipement informatique ? \*

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Oui  
 Non

Pour les équipements fournis par la SSII, indiquez la nature du contrat conclu : \*

**Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :**

La réponse était 'Oui' à la question '42 [FourEquipOuiN]' (Cette SSII fournit-elle une partie de l'équipement informatique ?)

Choisissez la réponse appropriée pour chaque élément :

	Vente	Crédit-bail	Bail	Non concerné (par exemple, équipements fournis par un autre prestataire)
ordinateurs fixes	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
ordinateurs portables	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
écrans	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
serveurs	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
scanners	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
imprimantes	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

	Vente	Crédit-bail	Bail	Non concerné (par exemple, équipements fournis par un autre prestataire)
téléphones	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
tablettes de signature	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

[ ]

Outre le logiciel de rédaction d'actes, la SSII fournit à l'office les logiciels ou services suivants : \*

Choisissez la réponse appropriée pour chaque élément :

	Oui	Non
Accès aux bases de données d'un éditeur juridique	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Aide à la gestion des ressources humaines	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Agenda en ligne	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Comptabilité	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Envoi de lettres recommandées électroniques	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Messagerie	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Négociation immobilière	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Paye	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Pilotage de l'étude	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Plateforme d'échanges de dossiers	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Prise de rendez-vous en ligne	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Standard	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

[ ] L'office a-t-il déjà changé de SSII ? \*

**Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :**

La réponse était inférieure à '2017' à la question '4 [AnneeOffice]' (Quelle est l'année de création de l'office ? Format de la réponse : AAAA ) et La réponse était supérieure à '2004' à la question '41 [SSIIDate]' (Depuis quand l'office recourt-il à cette SSII ? (AAAA) )

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Oui  
 Non

[ ] En quelle(s) année(s) l'office a-t-il changé de SSII ? (AAAA)

**Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :**

La réponse était 'Oui' à la question '45 [ChgtPresta]' (L'office a-t-il déjà changé de SSII ?)

Veillez écrire votre(vos) réponse(s) ici :

Changement 1 (le plus récent)

Changement 2

Changement 3

Changement 4 (le plus ancien)

[ ] Sur l'échelle ci-dessous, indiquez le degré de perturbations induites par le changement de SSII sur le fonctionnement de l'office (1 : très faibles ; 5 : très importantes). \*

**Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :**

La réponse était supérieure ou égale à '2005' à la question '46 [DateChgtPresta]' (En quelle(s) année(s) l'office a-t-il changé de SSII ? (AAAA) (Changement 1 (le plus récent)))

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- 1  
 2  
 3  
 4  
 5

[ ] Précisez la nature de ces perturbations :

**Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :**

La réponse était '5' ou '4' ou '3' à la question '47 [DiffChgtPresta]' (Sur l'échelle ci-dessous, indiquez le degré de perturbations induites par le changement de SSII sur le fonctionnement de l'office (1 : très faibles ; 5 : très importantes).)

Veillez écrire votre réponse ici :

[ ] Pour vous, changer de SSII représente-t-il un risque ?  
\*

**Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :**

----- Scenario 1 -----

La réponse était inférieure ou égale à '2004' à la question '46 [DateChgtPresta]' (En quelle(s) année(s) l'office a-t-il changé de SSII ? (AAAA) (Changement 1 (le plus récent)))

----- ou Scenario 2 -----

La réponse était 'Non' à la question '45 [ChgtPresta]' (L'office a-t-il déjà changé de SSII ?)

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Oui  
 Non



**[ ] Sur l'échelle ci-dessous, indiquez le degré de perturbations redoutées par le changement de SSII (1, très faibles ; 5, très importantes) \***

**Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :**

La réponse était 'Oui' à la question '49 [ChgtSSII Risque]' (Pour vous, changer de SSII représente-t-il un risque ?)

Veuillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

**[ ] Précisez ces risques :**

**Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :**

La réponse était 'Oui' à la question '49 [ChgtSSII Risque]' (Pour vous, changer de SSII représente-t-il un risque ?)

Veuillez écrire votre réponse ici :

**[ ] Un changement de SSII est-il envisagé par l'office ? \***

Veuillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Oui
- Non

**[ ] Pourquoi ?**

**Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :**

La réponse était 'Oui' à la question '52 [FuturChgtPresta]' (Un changement de SSII est-il envisagé par l'office ?)

Veuillez écrire votre réponse ici :

[]

Pourquoi ?

(plusieurs réponses possibles) \*

**Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :**

La réponse était 'Non' à la question '52 [FuturChgtPresta]' (Un changement de SSII est-il envisagé par l'office ?)

Cochez la ou les réponses

Veuillez choisir toutes les réponses qui conviennent :

- Satisfaction globale donnée par le logiciel métier
- Risque de désorganisation du travail au sein de l'office
- Impact sur le recrutement des collaborateurs
- Coût du changement
- Autre:

[]

L'office utilise les outils et services numériques suivants

: \*

Choisissez la réponse appropriée pour chaque élément :

	Oui	Non
Espace notarial - dataroom	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Coffre-fort électronique	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Plateforme d'échanges de fichiers volumineux	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Base BIEN	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
VIDOC	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Notmail ARCHIVES	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Communication (Prisme, etc.)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Management (Radar, Oscar, etc.)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

[]

Quelle est la politique de l'office quant à l'utilisation des plateformes créées par des *start up* pour le traitement des dossiers immobiliers ? \*

Veuillez sélectionner une réponse ci-dessous

Veuillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Utilisation interdite
- Utilisation préconisée
- Utilisation laissée à la libre appréciation des notaires et des collaborateurs
- Pas de politique

## Les actes produits par l'office

[]Quelle est la politique de l'office quant au(x) support(s) des actes authentiques ? \*

Veillez sélectionner une réponse ci-dessous

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Privilégier l'AAE
- Privilégier le support papier
- Laisser le choix du support aux clients
- Laisser le choix du support aux rédacteurs

[] Depuis quand l'office produit-il des actes authentiques électroniques ?

(Format MM/AAAA) \*

Veillez écrire votre réponse ici :

[]Connaissez-vous le pourcentage d'AAE de votre office ? \*

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Oui
- Non

[]Quel est ce pourcentage ? \*

**Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :**

La réponse était 'Oui' à la question '59 [ConnaiAAE]' (Connaissez-vous le pourcentage d'AAE de votre office ?)

Votre réponse doit être comprise entre 0 et 100

Seul un nombre entier peut être inscrit dans ce champ.

Veillez écrire votre réponse ici :

[]Quelle est la proportion d'AAE signés en dehors de l'office ? \*

Veillez sélectionner une réponse ci-dessous

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Moins de 5 %
- Entre 6 % et 10 %
- Entre 11 % et 15 %
- Au-delà de 16 %
- Ne sait pas

Existe-t-il une politique de l'office quant à la signature d'AAE à l'extérieur de l'office ? \*

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Oui
- Non

Précisez cette politique :

**Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :**

La réponse était 'Oui' à la question '62 [PoAAEExt]' (Existe-t-il une politique de l'office quant à la signature d'AAE à l'extérieur de l'office ?)

Veillez écrire votre réponse ici :

Pourquoi la signature d'AAE hors de l'office n'est-elle pas plus développée ?

Veillez écrire votre réponse ici :

**À l'issue des rendez-vous de signature, sur quel(s) support(s) les copies d'actes authentiques sont-elles remises aux clients ? \***

Veillez sélectionner une réponse ci-dessous

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Exclusivement électronique sauf si le client demande une copie papier
- Copie électronique et copie papier
- Exclusivement papier, sauf si le client demande une copie électronique
- Aucune copie n'est remise à ce stade

**[] À l'issue des formalités, sur quel(s) support(s) les copies d'actes authentiques sont-elles remises aux clients ? \***

Veillez sélectionner une réponse ci-dessous

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Exclusivement électronique sauf si le client demande une copie papier
- Copie électronique et copie papier
- Exclusivement papier, sauf si le client demande une copie électronique

**[] L'office a défini une politique quant à : \***

Choisissez la réponse appropriée pour chaque élément :

	Oui	Non
la numérisation des documents papier	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
l'impression des documents électroniques	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
la conservation ou non des documents papier après numérisation	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

**[] Précisez ces politiques :**

**Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :**

----- Scenario 1 -----

La réponse était 'Oui' à la question '67 [PolmprimScann]' (L'office a défini une politique quant à : (l'impression des documents électroniques))

----- ou Scenario 2 -----

La réponse était 'Oui' à la question '67 [PolmprimScann]' (L'office a défini une politique quant à : (la numérisation des documents papier))

----- ou Scenario 3 -----

La réponse était 'Oui' à la question '67 [PolmprimScann]' (L'office a défini une politique quant à : (la conservation ou non des documents papier après numérisation))

Veillez écrire votre réponse ici :

**[] La lettre recommandée électronique est utilisée dans l'office : \***

Veillez sélectionner une réponse ci-dessous

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- jamais
- rarement
- parfois
- souvent
- systématiquement

### [ ] Pour quels usages ?

Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :

----- Scenario 1 -----

La réponse était 'rarement' à la question '69 [LRE]' (La lettre recommandée électronique est utilisée dans l'office :)

----- ou Scenario 2 -----

La réponse était 'parfois' à la question '69 [LRE]' (La lettre recommandée électronique est utilisée dans l'office :)

Veillez écrire votre réponse ici :

### [ ] L'office est-il engagé dans un parcours "Zéro papier" ? \*

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Oui
- Non

### [ ] Précisez les principales modalités de cette politique "zéro papier" :

Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :

La réponse était 'Oui' à la question '71 [ZeroPapier]' (L'office est-il engagé dans un parcours "Zéro papier" ?)

Veillez écrire votre réponse ici :

L'office aurait-il intérêt à recourir à la technologie Blockchain ? \*

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Oui
- Non

Précisez pourquoi :

**Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :**

La réponse était 'Oui' à la question '73 [BlockchainOuiNon]' (L'office aurait-il intérêt à recourir à la technologie Blockchain ?)

Veillez écrire votre réponse ici :

## La clientèle et le numérique

**[ ] Sur internet, l'office est-il visible sur : \***

Cochez la ou les réponses

Veillez choisir toutes les réponses qui conviennent :

- Site propre à l'office
- Facebook
- Twitter
- Google Plus
- Viadeo
- Instagram
- Linkedin
- Pages jaunes
- Aucun site ou réseau social
- Autre:

**[ ] Une personne est-elle chargée de la "visibilité sur internet" de l'office ? \***

**Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :**

La réponse n'était pas à la question '75 [Internet]' (Sur internet, l'office est-il visible sur :)

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Oui
- Non

**[ ] Cette personne est : \***

**Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :**

La réponse était 'Oui' à la question '76 [PosteInternet]' (Une personne est-elle chargée de la "visibilité sur internet" de l'office ?)

Veillez sélectionner une réponse ci-dessous

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- un notaire (salarié, associé ou individuel)
- un collaborateur
- la SSII de l'office
- un autre prestataire
- Autre

**[ ] A-t-il été constaté que le site internet de l'office et l'abonnement aux réseaux sociaux permettaient d'attirer de la clientèle ? \***

**Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :**

La réponse n'était pas à la question '75 [Internet]' (Sur internet, l'office est-il visible sur :)



Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Oui  
 Non

**[ ] Précisez votre réponse :**

**Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :**

La réponse était à la question '75 [Internet]' (Sur internet, l'office est-il visible sur :)

Veillez écrire votre réponse ici :

**[ ] L'office met-il à la disposition des clients un chatbot (agent conversationnel) pour répondre à leurs questions ? \***

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Oui  
 Non

**[ ] L'office met à la disposition des clients des outils numériques leur permettant de : \***

Choisissez la réponse appropriée pour chaque élément :

	Oui	Non
participer à la constitution de leur dossier	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
suivre l'évolution de leur dossier	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

**[ ] Précisez les outils utilisés :**

**Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :**

----- Scenario 1 -----

La réponse était 'Oui' à la question '81 [DossierClient]' (L'office met à la disposition des clients des outils numériques leur permettant de : (participer à la constitution de leur dossier))

----- ou Scenario 2 -----

La réponse était 'Oui' à la question '81 [DossierClient]' (L'office met à la disposition des clients des outils numériques leur permettant de : (suivre l'évolution de leur dossier))

Veillez écrire votre réponse ici :

L'office envisage-t-il de recourir à la sollicitation personnalisée par voie numérique ? \*

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Oui
- Non

Pour quelles prestations ?

**Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :**

La réponse était 'Oui' à la question '83 [PubClient]' (L'office envisage-t-il de recourir à la sollicitation personnalisée par voie numérique ?)

Veillez écrire votre réponse ici :

L'office envisage-t-il de proposer des services en ligne à ses clients ? \*

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Oui
- Non

Pour quelles prestations :

**Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :**

La réponse était 'Oui' à la question '85 [ServiceInternet]' (L'office envisage-t-il de proposer des services en ligne à ses clients ?)

Veillez écrire votre réponse ici :

**[ ] Un délégué à la protection des données personnelles (RGPD) a-t-il été désigné ? \***

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Oui
- Non

**[ ] Quel est-il ?**

**Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :**

La réponse était 'Oui' à la question '87 [RGPDDelegeOuiNon]' (Un délégué à la protection des données personnelles (RGPD) a-t-il été désigné ?)

Veillez écrire votre réponse ici :

**[ ] L'office mesure-t-il la satisfaction de ses clients au moyen d'outils numériques ? \***

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Oui
- Non

**[ ] Précisez comment :**

**Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :**

La réponse était 'Oui' à la question '89 [SatisClient]' (L'office mesure-t-il la satisfaction de ses clients au moyen d'outils numériques ?)

Veillez écrire votre réponse ici :

**[ ] L'office est-il doté d'outils de gestion de la relation client (CRM) ? \***

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Oui
- Non

**[ ] Précisez lesquels :**

**Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :**

La réponse était 'Oui' à la question '91 [OutilGestionClient]' (L'office est-il doté d'outils de gestion de la relation client (CRM) ?)

Veillez écrire votre réponse ici :

**[ ] L'office envisage-t-il d'utiliser ces nouveaux outils de gestion de la relation client ? \***

**Répondre à cette question seulement si les conditions suivantes sont réunies :**

La réponse était 'Non' à la question '91 [OutilGestionClient]' (L'office est-il doté d'outils de gestion de la relation client (CRM) ?)

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Oui
- Non

## Contact

[ ] Nous serions intéressés de pouvoir vous contacter pour approfondir notre recherche sur le notariat et le numérique. Si vous acceptez de l'être, merci de préciser votre adresse électronique :

Veillez écrire votre réponse ici :

Merci pour votre participation à cette enquête : sans votre implication, cette recherche ne serait pas possible !

Envoyer votre questionnaire.

Merci d'avoir complété ce questionnaire.



*Annexe 3 : Grille d'entretiens « Actes à distance »*



**Questionnaire à compléter par un notaire de l'office avant l'entretien mené par le stagiaire**

<b>Caractéristiques de l'office</b>	
<p><b>Structure juridique de l'office :</b></p> <p><b>Localisation de l'office</b> (commune et nombre d'habitants) :</p> <p><b>Année de création de l'office :</b></p> <p><b>Effectif de l'office :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de notaires (précision par statut) :</li>   <li>- Nombre de collaborateurs :</li> </ul> <p><b>Principaux domaines d'activité de l'office :</b></p> <p><b>Logiciel de rédaction d'actes :</b></p> <p><b>Nombre d'actes authentiques électroniques produits par l'office</b> (reçus en présentiel ou à distance)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en 2019 :</li> <li>- en 2020 :</li> </ul>	
<b>1°) L'office dispose-t-il du système de visioconférence sécurisée <i>LifeSize</i> agréé par le CSN ?</b>	
<p><b>Si oui :</b></p> <p>Depuis quand ? :</p>	<p><b>Si non :</b></p> <p>Son acquisition est-elle programmée ? : Oui/non</p> <p>Date programmée d'acquisition :</p>
<b>2°) Des actes authentiques électroniques à distance (AAED) sont-ils signés par les notaires de l'office en tant que notaire instrumentaire ou notaire en participation ?</b>	
<p><b>Oui/non :</b></p> <p><b>Si oui :</b></p> <p>Depuis quand ? :</p> <p>Quel volume représentent aujourd'hui les AAED par rapport aux actes produits par l'office ?</p> <p>Ce volume est-il en augmentation depuis la crise sanitaire ?</p>	
<b>3°) L'office utilise-t-il le module de signature électronique qualifiée <i>DocuSign</i> ?</b>	
<p><b>Si oui :</b></p> <p>Depuis quand ?</p>	<p><b>Si non :</b></p> <p>Son utilisation est-elle envisagée ? Oui/non</p>
<b>4°) Lors du premier confinement et jusqu'au 10 août 2020, des notaires de l'office ont-ils reçu des actes authentiques avec comparution à distance (AACD autorisé par le décret du 3 avril 2020) ?</b>	
<p><b>Oui/non :</b></p>	

**Si oui :**

Combien d'actes ont été reçus pendant la période d'autorisation (du 4 avril au 10 août 2020) ?

**5°) Depuis le décret du 20 novembre 2020 instaurant la procuration notariée à distance (PND), les notaires de l'office reçoivent-ils de telles procurations authentiques ?**

**Oui/Non :**

**Si oui :**

Combien de PND ont été dressées depuis fin novembre 2020 ? :

Leur nombre est-il en augmentation ? :

### Questions à poser par le stagiaire au notaire durant l'entretien

#### 1<sup>ère</sup> partie de l'entretien : les actes authentiques électroniques à distance

##### <sup>1</sup> (AAED)

**Si des AAED sont signés par les notaires de l'office :**

- quels types d'actes sont principalement concernés ? ;
- quels avantages reconnaissez-vous à l'AAED ? ;
- quels inconvénients reprochez-vous à l'AAED ? ;
- quelles appréciations les clients concernés portent-ils sur l'AAED ?

**Si les notaires de l'office ne reçoivent pas d'AAED, pourriez-vous expliquer pourquoi ?**

(défaut d'équipement ; problèmes techniques ; absence de demande de la clientèle ; réticence des notaires de l'office à l'encontre des actes authentiques en partie à distance...)

#### 2<sup>ème</sup> partie de l'entretien : les actes authentiques avec comparution à distance<sup>2</sup> (AACD)

---

<sup>1</sup> Chaque partie comparaît devant un notaire différent : l'une d'elles en présence du notaire instrumentaire, l'autre aux côtés d'un notaire en participation ; la communication entre tous s'opère au moyen d'un système de visioconférence agréé par le Conseil supérieur du notariat ; l'acte devient parfait lorsque le notaire instrumentaire y appose sa signature électronique qualifiée via sa clé Réal (D. 26 nov. 1971, art. 20, issu du D. n° 2005-973, 10 août 2005 ; 1<sup>re</sup> application fin 2018).

<sup>2</sup> Acte notarié entièrement à distance autorisé temporairement par le décret du 3 avril 2020 (jusqu'au 10 août 2020) : aucune des parties ne se trouvait en présence d'un notaire ; vérification de l'identité des parties soit à distance par la société *IDnow* soit par le notaire instrumentaire s'il avait rencontré le client dans les 10 dernières années ; système de visioconférence agréé par le CSN pour échanger les informations nécessaires à l'établissement de l'acte et recueillir le consentement des parties ; signature électronique qualifiée des parties via le système *DocuSign* ; l'acte devenait parfait lorsque le notaire instrumentaire y apposait sa signature électronique qualifiée via sa clé Réal.

**Si des notaires de l'office ont reçu des actes entièrement à distance (AACD) en application du décret du 3 avril 2020 (pendant le premier confinement et jusqu'au 10 août 2020) :**

- quels types d'actes ont été principalement concernés ? ;
- quel est le profil des clients ayant recouru à l'AACD ? (âge ; professionnel ou particulier ; domiciliation éloignée, en France ou à l'étranger ; client déjà rencontré physiquement ou non) Plutôt à leur demande ou sur votre proposition ?
- quels types d'actes n'ont pas pu être instrumentés entièrement à distance ? ;
- des précautions pratiques ont-elles été prises ? (notamment quant à la vérification de l'identité des parties à distance, aux explications qui leur ont été délivrées, au recueil de leur consentement, à la confidentialité des échanges) ;
- des difficultés pratiques ont-elles été rencontrées ? ; si oui, lesquelles ?
- quels avis, favorables et défavorables, portez-vous sur l'AACD ?  
En particulier, diriez-vous que la réception d'AACD a plutôt : amélioré, dégradé ou n'a pas modifié votre relation avec les clients ?
- quelles appréciations les clients concernés ont-ils porté sur l'AACD ?

**Si les notaires de l'office n'ont pas reçu d'AACD, pourriez-vous expliquer pourquoi ?**  
(défaut d'équipement ; problèmes techniques ; absence de demande de la clientèle ; réticence des notaires de l'office à l'encontre des actes authentiques entièrement à distance...)

<b>3<sup>ème</sup> partie de l'entretien : la procuration notariée à distance<sup>1</sup> (PND)</b>
---

**Si des notaires de l'office reçoivent des procurations authentiques à distance (PND) en application du décret du 20 novembre 2020 :**

- dans la perspective de quels types d'actes ces procurations sont-elles reçues ? ;
- quel est le profil des clients recourant à la PND ? (âge ; professionnel ou particulier ; domiciliation éloignée, en France ou à l'étranger ; client déjà rencontré physiquement ou non) Plutôt à leur demande ou sur votre proposition ?
- le contenu de l'acte notarié final est-il détaillé dans la PND ou celle-ci est-elle accompagnée du projet d'acte final ? ;
- comment s'opère le choix du mandataire ? ; le mandataire désigné dans la PND peut-il modifier le contenu de l'acte pour lequel il a reçu une délégation de signature du mandant ?
- est-ce que les procurations sous signature privée sont moins nombreuses depuis l'établissement des PND ? ;
- des difficultés pratiques sont-elles rencontrées ? ; si oui, lesquelles ?

---

<sup>1</sup> D. 26 nov. 1971, art. 20-1, issu du D. n° 2020-1422 du 20 nov. 2020.

- quels avis, favorables et défavorables, portez-vous sur la PND ?  
En particulier, diriez-vous que la réception des PND améliore, dégrade ou ne modifie pas votre relation avec les clients ?
- quelles appréciations les clients concernés portent-ils sur la PND ?

**Si les notaires de l'office ne reçoivent pas de PND**, pourriez-vous expliquer pourquoi ?  
(défaut d'équipement ; problèmes techniques ; absence de demande de la clientèle ; réticence des notaires de l'office à l'encontre des actes authentiques entièrement à distance...)

**À titre prospectif**, souhaitez-vous que la réception entièrement à distance soit permise au-delà de la procuration ?

Si oui :

- pourquoi ? ;
- pour tous les actes notariés ou des restrictions devraient-elles, selon vous, être imposées ? ;
- des améliorations techniques vous semblent-elles nécessaires ?

Si non, pourquoi ?



*Annexe 4 : La pratique de la comparution à distance*

## **INTERVIEW de Maître Scoriels, membre de l'équipe de recherche, 29 juillet 2021**

Laurent SCORIELS, notaire à MEUDON, associé dans l'une des plus importantes études notariales des Hauts-de-Seine, fait office de directeur des systèmes d'information (DSI) dans son entreprise. Il nous livre sa vision de la comparution à distance et revient sur le décret n° 2020-1422 du 20 novembre 2020 relatif à la procuration notariée à distance. Un thème d'autant plus d'actualité que le monde notarial tiendra son congrès en septembre prochain sur le sujet « le numérique, l'Homme et le droit, Accompagner et sécuriser la révolution numérique »

Madame Corine Dauchez / Madame Manuella BOURASSIN - Pourquoi la comparution à distance a-t-elle été consacrée en 2020 ? À quels besoins répond-elle ?

Maître Laurent SCORIELS - La comparution à distance a fait son entrée dans le notariat avec le décret du 3 avril 2020, à titre temporaire, puis pérennisée par le décret du 20 novembre 2020.

Lors du premier confinement, sa mise en œuvre n'avait pas été évidente et la communication dans les médias avait suscité un engouement que nous avons eu du mal à satisfaire en raison de problèmes techniques. Cet épisode est derrière nous et tout fonctionne bien maintenant.

La réception des clients en mode dégradée pendant la crise sanitaire nous a fait toucher du doigt que la procuration sous seing privé avait ses limites, complétées par ceux du service universel du courrier et de la distribution postale. Il nous fallait un outil « tous terrains », capable de répondre à la question de la comparution de tous nos clients.

La comparution à distance est venue compléter la palette des outils à notre disposition. Rapidement, la jeune génération s'en est emparée, cela faisait presque partie nativement de leur environnement, le passage physique à l'étude était pour eux reléguée sur la même étagère que la Préhistoire ou le Moyen âge, la rapidité et l'efficacité primaient.

Le besoin d'immédiateté et d'efficacité se fait sentir dans le discours de tous les clients, et la comparution à distance répond bien à ce besoin.

CD/MB – Quelles difficultés pratiques accompagnent la comparution à distance ?

LS - Nonobstant un maximum d'anticipation, la comparution nécessitant la connexion simultanée des clients et du notaire, c'est à ce moment-là que peuvent apparaître les défaillances informatiques ou la faiblesse des liens internet.

Les contraintes des étapes dans la perfection du processus de signature avec comparution à distance se doublent des lourdeurs et des impondérables informatiques.

Le partage de bonnes pratiques et le « tutorat » entre notaires ne suffisent pas toujours à passer outre.

La comparution à distance n'est jamais garantie. Le lien vidéo s'interrompt pendant de longues minutes avec l'impossibilité de joindre une nouvelle fois le client. Est-ce une défaillance au sein de l'étude, ou chez le client ? Aucun outil à ce jour ne permet de s'assurer ou de se rassurer sur l'existence des prérequis minimum au bon déroulement de la séance, un peu comme une jauge à essence, ou les bornes d'un téléphone mobile qui indiqueraient, à tout moment, l'état du réseau.

La multiplicité des intervenants n'aide pas non plus. Lors d'une défaillance, faut-il appeler son fournisseur internet, sa SSII, ou Réal ? Le notaire est souvent ce super héros courant à la volée et en fond de court, à la fois, pour tenter toutes les approches. Il est bien seul face à ces intervenants et son informatique, ce qui rompt avec la mise en relation vidéo facilitée avec le client.

Se pose également la problématique de l'équipement. Tous les notaires ne sont pas encore équipés, ce qui institue une inégalité de traitement. Tous les clients ne sont pas équipés ou ne disposent pas d'un accès à un réseau internet de qualité. Tous les clients ne manipulent pas facilement les outils informatiques et ne sont pas prompts à exécuter les tâches demandées, pour l'identification par DOCUSIGN ou IDNOW, par exemple. Certains sont atteints d'illectronisme, alors qu'ils sont sains d'esprit et vifs dans leurs propos. La comparution à distance mettra en évidence, un handicap ou une difficulté technologique que le client ne souhaitait pas montrer et viendra dégrader la qualité de la relation avec le notaire.

CD/MB – Pourriez-vous donner des exemples de comparutions à distance qui vous ont posé des difficultés techniques particulières ?

LS – Je pense d'abord à un client sur un navire en dehors des eaux territoriales françaises utilisant un téléphone satellitaire de type Immarsat. Il lui était impossible d'émettre et de recevoir des messages textes de type SMS.

C'est le cas aussi du client situé sur une plateforme pétrolière au large du Mozambique dont le débit internet était trop faible pour garantir un flux continu pendant la visioconférence.

C'est également le cas, enfin, avec un client situé au Cameroun, alors que la liaison internet était instable et se coupait sans arrêt.

J'ai rédigé une note interne que j'enrichis avec mes retours d'expériences.

CD/MB – De quelles précautions entourez-vous la réception d'une procuration à distance ?



La signature d'une procuration à distance demande de l'anticipation par rapport à l'acte principal.

La fixation du rendez-vous de comparution à distance immédiatement avant le rendez-vous de l'acte principal nous place dans un état de stress, en raison de l'absence de garantie de bonne fin de la procédure. Les interruptions de connexion, la lenteur d'exécution des clients ou les demandes d'explication ralentissent le bon déroulement et nécessitent au final une grande anticipation.

J'ai donc pris l'habitude de fixer la comparution à distance à une semaine d'écart de l'acte principal à recevoir.

Ce temps nécessite aussi que l'on adapte notre agenda. Inutile d'envisager de prendre des rendez-vous à la file, d'heure en heure ! Il n'y a pas de règles ou d'expériences selon le pays, mais une à trois heures peuvent s'avérer nécessaires pour parvenir à la signature, de :

- l'acte de consentement préalable par DOCUSIGN
- l'acte de confirmation de consentement par DOCUSIGN

Sur ce point, il serait souhaitable d'harmoniser un tarif horaire, comme en matière de vacation dans les actes d'inventaire ou de protocole transactionnel d'accord.

J'utilise les formules de consentement préalablement et de confirmation de consentement, proposées par ma SSII, qui n'a pas fait montre d'une grande ingéniosité. Les revues juridiques ne sont pas non plus très développées sur ce point. J'ai pris le parti d'énoncer les principales dispositions de l'acte principal, qui sera régularisé avec la procuration reçue en comparution à distance. Selon un vieux principe, l'acte doit se suffire à lui-même pour être compréhensible.

J'ai maintenu la pratique de l'envoi préalable du projet de l'acte principal et de tous les actes (de la comparution à distance) et des annexes (de l'acte principal) qui seront soumis à l'approbation et la signature des clients.

Je mène à bien le processus de modifications des projets en amont, pour disposer d'un projet finalisé et définitif. Sur ce point, j'exige l'accord formel du client sur le projet, et j'interdis de procéder à des modifications, sauf celles qui seraient non substantielles ou non essentielles au contrat principal. Toute nouvelle modification serait alors dûment approuvée par les clients. La comparution à distance n'a, sur ce point, pas changé ma pratique.

La comparution à distance oblige donc à suivre une procédure formelle pas à pas. Je ne dirais pas que sa mise en œuvre n'est pas aisée, mais nécessite de bien pratiquer pour maîtriser toutes les étapes.

Ma SSII (Genapi) a mis en ligne un tutoriel et une présentation des étapes à accomplir. Le pas à pas s'impose souvent au départ.

Après la troisième fois, cela devient plus facile, plus habituel. Il faut acquérir les automatismes comme en matière d'acte authentique électronique ou de partage du recueil des signatures avec un confrère resté avec son client dans son étude.

J'ai mis en place des supports en interne pour rappeler la procédure et une note à destination de nos clients qui détaille la procédure à suivre.

CD/MB - Quelle est la place de la comparution à distance dans votre pratique ?

LS - Cette pratique est en plein développement. Les clients connaissent son existence et n'hésitent pas à nous solliciter, peut-être à tort. La demande est même présente alors que le client pourrait se déplacer physiquement à l'étude. On entend souvent « c'est plus simple, je n'ai pas besoin de passer vous voir à l'étude... »

Si je mets de côté, les demandes en droit des sociétés, ou la délégation de signature, les demandes de comparution à distance occupent désormais une place prépondérante.

CD/MB – Quels en sont les principaux inconvénients ?

LS – J'ai déjà indiqué que l'utilisation de cet outil ou de cette technologie crée une discrimination dans la population de nos clients.

Il y a ceux qui n'utilisent pas bien le matériel informatique, ou tout simplement ceux qui ne sont pas équipés, ou qui ne remplissent pas les prérequis (absence de connexion internet de qualité, et/ou absence de smartphone pour recevoir les sms).

La comparution à distance a le mérite de faciliter la continuité du service public de l'authenticité, mais il n'existe pas de plan « B » si le client n'accède pas à cette technologie. Il serait souhaitable de maintenir un service équivalent soit par la mutualisation des cabines de téléconsultation, partagées par exemple avec les professionnels de santé (présentes dans les mairies, les maisons du droit, ou les pharmacies), soit par un maillage de professionnels privés qui mettraient à disposition cette technologie, pour que le client accède en toute autonomie à la comparution à distance.

L'autre inconvénient selon moi viendrait de la connexion qui perturbe la qualité de la relation et du consentement du client. Tout l'environnement du client n'est pas maîtrisé, il n'est pas équipé d'une caméra de bonne qualité ou de bonne définition, encore moins d'une caméra grand angle. Impossible dans ces conditions d'appréhender ce qui se passe hors champ. La comparution physique à l'étude représentait une bulle de confort, qui le soustrayait à son environnement. C'est le contraire qui se produit avec la visioconférence, le client reste immergé, sans que l'on puisse maîtriser cet environnement.

Aussi, la signature d'une procuration avec comparution à distance nécessite la signature via une signature électronique de deux documents rappelés ci-dessus (consentement préalable et confirmation de consentement). Au demeurant, il ne serait pas saugrenu d'assortir tous les actes sous seing privé signés avec une signature numérique, de type DOCUSIGN, d'un délai de réflexion incompressible entre le moment de la prise de connaissance puis la lecture et celui de la signature électronique. Il me paraît incompréhensible que le législateur n'ait pas mis en place cette protection du consommateur, confronté à l'instantanéité de son consentement.

Nous sommes aussi confrontés au dictat des SSII et leur partenariat avec les plateformes de signatures numériques, qui intègrent une solution de signature sans possibilité de choix pour le professionnel du droit et notamment la mise à disposition d'une solution française.

Finalement, le dernier inconvénient que je noterai : la relation à distance est bien souvent une relation de médiocre qualité visuelle. Quand on sait que plus de 90% d'un message passe par le non-verbal, s'en remettre au tout numérique affaiblit forcément la qualité du message transmis, et lisse le contenu. Le message vidéo se trouve expurgé, ou vidé des signaux moins perceptibles comme les mouvements du visage, des yeux ou les modulations de la voix. Il est ainsi très difficile de décrypter les traits de visage sur une vignette vidéo de faible résolution numérique.

CD/MB - Comment voyez-vous l'avenir, les prochaines évolutions de l'acte notarié ?

LS – La comparution à distance fait désormais partie de l'ordinaire du notaire, mais devrait être réservée lorsqu'il est démontré que son client ne peut pas comparaître physiquement. À défaut, cela va rapidement devenir la norme dans les études, et la signature en étude deviendra alors l'exception, où quelques fantômes déambuleront sans client. Les études auront alors perdu leur âme humaine essentiellement composée de la richesse et de la diversité de leurs clients.

La comparution à distance, c'est un peu comme les mesures barrières avec le COVID 19 : on ne se fait pas la bise, on ne se touche pas, on signe en visio, c'est totalement sécurisé.

*Annexe 5 : Enquête « Vie d'office »*

# L'impact du numérique sur la vie des offices en Hauts-de-Seine

Corinne Delmas, Professeure de sociologie,

Université de Nantes/Centre nantais de sociologie (CENS, UMR CNRS 6025)

La digitalisation des activités notariales s'est considérablement accélérée avec l'essor de l'acte authentique électronique (AAE)<sup>1</sup> et la généralisation de l'envoi dématérialisé des actes aux services de publicité foncière par *Téléacte*, possible depuis 2008, obligatoire depuis 2018. Dans le cadre de cette étude consacrée au notariat des Hauts-de-Seine, les observations et les entretiens, réalisés entre janvier 2018 et avril 2020, permettent une première évaluation de l'impact du numérique sur la vie de ces offices franciliens, c'est-à-dire sur les activités, les relations et les conditions de travail de leurs membres, qu'il s'agisse des notaires employeurs ou de leurs salariés.

Sept journées de travail ont été observées dans quatre études contrastées par leur taille et leur localisation. Parmi les séquences de travail observées, quatre ont consisté en des rendez-vous de signatures d'actes authentiques électroniques portant, respectivement, sur une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) et trois promesses de vente immobilière<sup>2</sup>. Ces observations ont permis d'appréhender le recours au numérique dans la pratique notariale tout en facilitant de multiples échanges informels. Les 32 entretiens approfondis réalisés avec des notaires et des salariés du notariat, ont pour leur part visé à cerner les perceptions contrastées qu'ont ces professionnels des outils numériques à leur disposition. Les profils des personnes interrogées ont été diversifiés, en termes de métiers, spécialités, taille et localisation de l'office<sup>3</sup>. La crise sanitaire du Covid 19 a sans doute contribué à accélérer certaines des évolutions décrites, avec notamment le recours au télétravail et la mise en place de la comparution à distance ; toutefois, ses effets ne seront guère évoqués ici, deux entretiens seulement ayant été réalisés dans le cadre de cette enquête pendant la phase de confinement.

Malgré ces bornes temporelles mais aussi territoriales (limitation au notariat des Hauts-de-Seine), l'enquête montre que ce processus qui se joue dans la durée, si on se réfère à la mise

---

<sup>1</sup> Depuis une loi de 2000 et un décret de 2005, les actes peuvent être réalisés sur support électronique. Cf. L. n° 2000-230, 13 mars 2000 (art. 1316-1 et 1317 C. Civ ; Décret n° 2005-973 du 10 août 2005). Les actes authentiques électroniques (AAE) représentent un peu moins de 17% des actes notariés enregistrés en 2014 pour avoisiner les 60% en 2017 (611.013 AAE sur 3,63 millions d'actes en 2014 contre 2.400.000 AAE sur 6.194.200 actes en 2017). Le recours à l'AAE varie selon les types d'actes et les offices, qui seraient équipés et producteurs d'actes pour près des trois quarts d'entre eux en 2018 (sources : CSN et ADSN). Cf. Delmas, 2019. En 2021, les AAE représenteraient 90% des actes notariés signés avec 2,9 millions d'actes signés au format électronique au cours des dix premiers mois de 2021 (source : CSN).

<sup>2</sup> La vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) a été observée le 24 février 2020, dans un office comprenant 42 salariés, d'une commune de 50 000 habitants, tandis que les trois promesses de vente, l'ont été le 25 février 2020, dans une étude comprenant trois associés et moins de 10 salariés, d'une commune de 30 000 habitants.

<sup>3</sup> Cf. tableau récapitulatif en annexe de cette contribution.

en place des premiers systèmes informatiques dans les offices, se poursuit aujourd'hui voire s'accélère. Les échanges rendent compte à la fois des perspectives ouvertes par la digitalisation des études notariales et de ses effets ambivalents. La vie d'office apparaît comme modernisée, facilitée et resserrée, mais les approches et les situations restent contrastées, notamment selon les offices, statuts, fonctions, spécialités, *a fortiori* au sein d'un secteur très hétérogène<sup>1</sup>.

## **I/ Une vie d'office modernisée**

Le numérique faciliterait une « modernisation » des offices, largement présentée comme un mouvement nécessaire et inéluctable. Cette aspiration, forte et communément partagée par les notaires et salariés des offices des Hauts-de-Seine rencontrés (1), se heurte toutefois à plusieurs limites de la digitalisation (2) et renvoie à une grande diversité de situations (3).

### ***1/ Une aspiration à la modernisation des offices par le numérique***

Le souci de dépoussiérer l'image de la profession est parfois exprimé pour justifier le fait qu'« *il ne faut pas être les derniers parce que du coup on véhicule une image vis-à-vis de la clientèle qui [...] n'est pas bonne.* » (Me Guillaume). Une notaire souligne à propos de l'acte authentique électronique :

« *C'est très pratique, quand ça fonctionne. Mais c'est vrai que maintenant ça fonctionne quand même la plupart du temps. Et puis il y a là aussi une question d'image et de communication. On a la réputation d'être une profession poussiéreuse où le notaire est vieux, dégarni, bedonnant et donc c'est marrant d'essayer de changer un peu l'image. Et c'est marrant quand les clients font : « Oh là là ! c'est moderne ! » Et puis ça permet aussi de leur montrer que nous aussi on fonctionne comme chez eux. Eux travaillent en banque, en compagnie d'assurance ou autre. Ils sont équipés, digitalisés et donc on leur montre qu'on n'est pas des ovnis qui travaillons très différemment d'eux.* » (Me Valentine).

De nouveaux champs d'activités seraient par ailleurs susceptibles de s'ouvrir, en lien avec les activités notariales traditionnelles de conseil, authentification et conservation des actes, comme le souligne un notaire indiquant avoir procédé à « *l'enregistrement, la conservation des codes sources mis à jour régulièrement et le détail du bénéficiaire, donc du client* », en l'occurrence une grande banque européenne (Me Noël).

Les interlocuteurs exerçant dans le notariat depuis plus de 15 ans expriment le sentiment d'une importante évolution ces vingt dernières années. Un notaire associé dans une grosse étude (plus de 40 salariés) et féru d'innovation technologique indique ainsi :

---

<sup>1</sup> Par ses pratiques, activités, chiffres d'affaires, essor du numérique... Sur l'hétérogénéité, ancienne, du notariat réparti sur l'ensemble du territoire national et tributaire de son environnement socioéconomique, cf. Delmas, 2019.

« J'ai fait les premiers stages dans le notariat en 96 et j'ai commencé à travailler en 2000. Non mais ! J'ai cru que l'on était retombé à l'âge de la préhistoire ! J'ai vu ici d'ailleurs dans cette étude, quand je suis arrivé [au début des années 2000], on demandait encore des états hypothécaires sur du papier carbone, c'est-à-dire que j'avais connu des scanners dès les années 95-96 en faisant des emplois d'été. D'ailleurs j'étais embauché pour scanner les documents et quand je suis arrivé dans le notariat, on avait des ordinateurs qui marchaient très mal, [...] des traitements de texte et quand je me retourne maintenant, que nous sommes en 2019, je vois les progrès qui ont été faits et les retards qui ont été rattrapés en l'espace presque de vingt ans [...] j'étais assez effaré par le monde du notariat quand j'ai commencé, qui était comme je l'imaginai dans les films, c'est-à-dire très poussiéreux, très vieillot et je vois que c'est une profession qui a fait un énorme effort, tant financier que de formation humaine pour qu'on rattrape d'autres professions juridiques et même maintenant on les dépasse, [...] nous avons métamorphosé nos méthodes de travail, poussés par cela par un certain nombre de contraintes, notamment les contraintes fiscales, la transmission de données via l'administration fiscale, le fichier immobilier, les télédéclarations – tout ça c'est le volet fiscal – et puis maintenant le dernier volet, celui que nous on a abordé à l'étude depuis maintenant trois ans, c'est la dématérialisation complète des postes de travail. » (Me Fabien)

Cette « modernisation » passe par un développement de l'outil numérique parfois présenté comme une question de survie dans des discours mettant en avant l'avance qui serait celle de la profession en la matière :

« On s'insère aussi dans une [...] logique globale du développement du numérique. Et je pense qu'à ce sujet, le notariat on va dire a eu un réflexe un peu de survie très fort et le notariat a pris un tournant radical, je trouve, fort et salutaire pour la profession. [...] C'est souvent la guéguerre entre les notaires et les avocats. Je peux en parler d'autant plus librement que la majorité de ma famille, ceux qui travaillent dans le droit sont des avocats. Je n'ai pas d'inimitié, loin de là. C'est assez impressionnant leur manque d'allant vers le numérique, voire même la médiocrité de leurs outils. Il n'y a aucune messagerie... ou très peu de messagerie sécurisée. Vous envoyez un mail à un avocat, c'est sur yahoo.com. Vous vous dites... Je trouve que la profession qui a vécu au temps de Balzac jusqu'en 1960 ou 1970, elle est passée au XXI<sup>e</sup> assez rapidement. » (Me Guillaume)

Les réformes, de la profession et en matière de ventes immobilières, l'évolution liée des offices (augmentation de leur nombre avec les créations « Macron », essor des regroupements, mises en réseaux et situations de multi-titularité, constitutions de holdings capitalistiques et de sociétés pluriprofessionnelles...) ainsi que les « problèmes de recrutement » au sein du notariat, confronté à d'importants *turn over* des salariés, incitent à la mutualisation et au travail à distance, ce qui, aujourd'hui, contribue aussi à l'accélération d'une numérisation y compris chez les « irréductibles ». L'essor de situations de concurrence justifie également une forme de course en avant comme le souligne une notaire associée : « Vraiment quelque chose de très très moderne pour donner cette image là encore du notaire dans son temps. Parce que finalement

*si nous on le fait pas les autres le feront. Notamment on a quand même quatre offices créés autour de nous. » (Me Hélène)*

Les signes de modernité mis en avant sont multiples : double voire triple écran, signature électronique, dématérialisation, zéro papier, visioconférence, « *surfaces pro avec des écrans, des claviers etc.* » expérimentés dans un grand office parisien par un notaire salarié (Me Maurice), un espace « *plus grand, plus contemporain... [...] vraiment axé sur le numérique, sur des écrans partout et des tablettes de signature. [voire] des surfaces. [...] [c'est-à-dire] des petits ordinateurs portables sur lesquels vous signez directement. Y a plus de tablette. Ça c'est génial. C'est connecté en wifi aux écrans. Enfin voilà, on n'a plus de câbles, plus de...» (Me Hélène).*

Les avantages mis en avant se situent à plusieurs niveaux : relation avec le client, traitement des données, image du notariat...

*« L'avantage du numérique pour le métier de notaire... Il y en a plusieurs. Premièrement c'est la relation avec le client. Elle est forcément plus proche parce qu'elle est plus rapide. [...] Il y a aussi des avantages au niveau du traitement des données et autres ; ça s'uniformise, ça se standardise plus donc on espère un gain de productivité sur la constitution d'un dossier, de traitement d'un dossier et autres. Et puis malgré tout, on n'est pas non plus complètement détachés du monde. » (Me Guillaume).*

L'appétence des clients pour ces signes de modernité est largement invoquée. Une assistante de notaire souligne : « *Par rapport à la relation client, je trouve que les gens de façon générale ont, notamment avec l'acte électronique, un très bon a priori par rapport à ça. En fait ils ne s'attendaient pas forcément à trouver ça chez leur notaire. Ils ont quand même souvent l'impression qu'on est une profession un peu poussiéreuse, perdue dans les papiers, etcetera. Et c'est vrai que quand on arrive en rendez-vous avec finalement trois feuilles imprimées et tout en électronique, au lieu d'arriver et de commencer par jeter sur la table trois kilos de papier, globalement je trouve que ça donne plutôt une bonne image de la profession. [...] Et les gens, ce n'est pas forcément l'a priori qu'ils avaient. » (Mme G.)*

Parmi les autres évolutions positives liées à cette numérisation, la réactivité est mise en avant : « *On est beaucoup plus réactifs qu'avant* » indique une notaire associée (Me Hélène). Cette réactivité est facilitée par des gains de temps à tous les niveaux, y compris en matière de communication, avec la diversification des outils de communication voire l'« *Introduction de [...] méthodes nouvelles de travail [...] Le tchat par exemple.* » (Me Fabien).

Certains logiciels faciliteraient cette réactivité en modifiant des tâches devenant essentiellement des travaux de numérisation, fusion et rattachement des documents :

*« C'est pas plus long, parce que notamment aujourd'hui comme on numérise tout, comme on scanne tout, toutes les pièces sont déjà scannées donc en fait il suffit juste de tout rattacher, de tout mettre bien. Il y a des logiciels extrêmement performants qui permettent de fusionner des pdf ensemble, notamment iNot scan pour la partie Genapi, qui est un très très bon logiciel. Tout*



*est attaché, numérisé ensemble et du coup le temps qu'on passait avant à préparer la minute avec effectivement l'édition de l'acte, la collation des annexes, avec l'indication des petits numéros d'annexes pour que le notaire ne soit pas perdu pendant la signature, tout ce temps-là où on préparait les minutes c'est quasiment le même temps que l'on fait aujourd'hui pour préparer un AAE. **Donc en fait ça a plutôt tendance à diminuer la durée ou en tout cas ce n'est pas plus long, mais les tâches changent ?** Les tâches changent puisque on n'est plus effectivement sur le côté : je récupère mes pièces, je les mets ensemble, je vérifie, je mets tout à la fin avec les petits numéros pour dire : « voilà, mon acte est prêt, il n'y a plus qu'à le signer ». Tout est fait de façon numérisée. Le travail est quasiment le même mais du coup c'est plus un travail de numérisation, de rattachement de pièces, de fusion de pièces pour le joindre à l'acte. [...] sur une période où en fait les logiciels, comme tout ce qui était iNot, iNot scan, etcetera, n'étaient pas prêts, n'étaient pas complets [...] ça voulait dire notamment à l'époque : éditer quasiment l'ensemble des documents qu'on avait, les scanner tous ensemble pour faire un seul fichier et les rattacher. Ce qu'on n'a plus aujourd'hui grâce à iNot scan. [...] On numérise tout au fur et à mesure que ça revient et une fois que c'est revenu on n'a plus qu'à rattacher, à mettre en lien et c'est terminé. [...] à l'époque c'était plus rébarbatif dans la mesure où on était obligé d'imprimer quasiment toutes les annexes, de les scanner dans un fichier unique pour les rattacher à l'acte. **Et là désormais avec iNot scan...** Il n'y a plus de problème. Il n'y a plus de problème, parce qu'en fait du moment que les pièces sont bien numérisées en amont, on n'a pas de souci. » (Me Orphée)*

L'informatique ne révolutionne pas pour autant l'organisation des dossiers, l'arborescence informatique du logiciel dupliquant cette dernière, avec la reprise des côtes et sous côtes utilisées jadis pour les dossiers papier, aujourd'hui dématérialisés, totalement ou partiellement: *« **Mais par contre c'était un office très avancé en termes d'organisation ?** Organisation, pas informatisation. Il y avait des petites fiches colorées pour des pièces d'urba... On avait des dossiers d'un type de couleur différente. Les successions, les ventes, les dossiers de prêt... Ensuite à l'intérieur de ces dossiers il y avait des sous-cotes et aujourd'hui ce qui est marrant c'est qu'on a dupliqué cette organisation qui existait depuis les années 80, Maître Y qui avait mis ça en place, mais dans les dossiers informatiques. Donc on a des sous-cotes informatiques, la même chose que quand on avait des sous-cotes papier. Donc on a notre logiciel métier avec notre arborescence et dans cette arborescence on y trouve les prêts, les pièces d'urbanisme, l'état hypothécaire, les diagnostics techniques et on travaille de la même manière sauf qu'il n'y a plus de papier. Enfin quand on voit mon bureau, on a du mal encore à y croire mais oui. (Rires) » (Me Fabien)*

Avec l'essor du numérique dans les offices, mais aussi dans un « contexte de création d'études » et du zéro papier, les activités de travail évoluent : rédaction facilitée par les logiciels de production d'actes voire les possibilités de recours croissantes à l'intelligence artificielle, essor de formes de polyvalence, limitation voire remise en cause de la conservation de documents sous format papier... Ces évolutions peuvent avoir des enjeux en termes de confort

de travail et donc de fidélisation relative de salariés, sans pour autant mettre en cause la spécialisation et la hiérarchisation des tâches comme en attestent ces propos d'un notaire exerçant dans un office de taille importante à forte division du travail :

*« Je pense qu'aujourd'hui les méthodes de travail que nous utilisons elles impliquent une compartimentalisation des tâches. On a d'abord un secrétaire qui ouvre un dossier, un juriste qui rédige, un notaire qui reçoit. [...] nous, on travaille avec des systèmes de trinômes, mais si vous raisonnez en termes de binômes c'est la même chose. La secrétaire va constituer le dossier et en rédiger la moitié, le notaire ou le juriste confirmé va rédiger la moitié et va recevoir. Donc la répartition du travail – même si elle est un peu plus large – reste quand même très forte [...]. Pour les secrétaires, faire toute la journée des demandes de constitutions, des demandes de pièces, ce n'est pas le travail le plus réjouissant. D'ailleurs, ça se voit ; au bout d'un an, un an et demi, deux ans, soit elles partent, soit elles demandent à être affectées ailleurs. Alors c'est sûr que je pense que sans la facilité avec laquelle elles ont à faire ce travail, ce n'est pas un an et demi qu'elles tiendraient mais ce ne serait que six mois. Donc effectivement aujourd'hui d'avoir tout en ligne, de travailler dans des conditions un peu agréables, avec des ordinateurs qui sont récents, qui tournent vite, ça fait passer un peu la pilule. Mais on n'est pas dupe, on voit bien qu'il y a une sorte de lassitude, mais c'est lié au travail en lui-même. [...] on essaie en interne d'adapter, de changer les binômes, parce que quand il y a un changement de binôme il y a aussi un changement de méthode de travail. » (Me Fabien)*

En lien avec ces mutations, certains métiers et fonctions, dont ceux de secrétaire – terme d'ailleurs largement supplanté par celui d'assistant-, clerc rédacteur et archiviste, évoluent voire seraient amenées à disparaître comme l'indique un notaire associé : *« C'est évident qu'il y a des postes qui risquent de disparaître ; le poste de secrétaire ça risque de disparaître. Aujourd'hui, la future évolution de Notiplus ou d'un logiciel qui sera similaire ce sera : vous donnez les métadonnées, comme ils les appellent, dans le logiciel et c'est lui qui va faire la demande d'état hypothécaire, [...] vous télécharger les plans du cadastre. C'est un petit robot qui est à l'intérieur du logiciel qui va faire ça à votre place. Si vous me demandez quel sera notre métier dans vingt ans, je pense qu'il n'y aura plus de secrétaires. Il n'y aura même peut-être plus de rédacteurs d'ailleurs ; l'acte se rédigera tout seul par un système d'intelligence artificielle. [...] Tout ce qui n'apporte aucune plus-value à un dossier est voué à disparaître, c'est évident. La rédaction en elle-même, quatre-vingt-dix-neuf pour cent de nos rédactions peuvent être faits par un robot. J'exagère, quatre-vingt-dix on va dire. Après il y a dix pour cent d'actes qui sont un peu spécifiques, où il faut prendre sa plume, enfin que je dis sa plume, son clavier plutôt, et qu'on va rédiger des clauses spécifiques, là on apporte une plus-value. Mais dans beaucoup de dossiers on n'apporte aucune plus-value. C'est ce que je leur dis quand je suis en colère qu'elles ont fait des bêtises, mais en réalité c'est vrai. Je ne sais pas si tout le monde en a bien conscience, mais leur travail déjà peut être fait par des robots. Et ce qu'on apportera nous c'est le petit geste du chirurgien qui va avec son bistouri mettre le coup là où il faut parce que ça la machine ne peut pas le faire. Encore que. (Rires) Mais la spécificité, le*

*point sur lequel vous êtes ultra technique. Vous êtes le seul à connaître toute la jurisprudence, tout le droit sur ce sujet-là, parce que vous êtes le meilleur, là on viendra vous voir, parce que vous apportez une certaine plus-value. Mais dans quatre-vingt-dix pour cent du temps un robot peut faire le job. Oui oui il y a des risques bien sûr. La digitalisation apporte des risques bien évidemment sur l'organisation du travail. Pas immédiatement mais à moyen terme on va dire. »*  
(Me Fabien)

La perte de plus-value d'activités de rédaction concernerait tous les domaines du droit, même si surtout dans le domaine des ventes courantes, particulièrement des ventes en l'état futur d'achèvement, « *parce que vous savez c'est des trames d'actes, c'est des modèles qui se dupliquent donc oui dans ces domaines de la vente en général oui. Droit de la famille non parce que là il y a un intuitu personæ* » (Me Fabien).

Le poste d'archiviste serait également fragilisé « dans le contexte de création d'études » dénuées d'archives existantes et futures avec l'AAE et le « zéro papier » (Me Léo).

Il en serait de même de celui de formaliste, du moins dans de petits offices, comme le souligne un notaire salarié dans un office créé il y a moins de dix ans et comptant 5 salariés polyvalents :  
**« Il y a d'autres postes qui ont évolué comme ça ? Alors un poste qui aurait pu évoluer mais qu'on n'a pas nous à l'étude, c'était formaliste. Mais on n'a pas de formaliste nous à l'étude. Ah bon ? Et on n'a jamais eu de formaliste, puisqu'en fait, avant même que l'AAE soit initié, on avait déjà le Télé@ctes. En fait, nos formalités étaient déjà faites de façon numérique. Alors les tout premiers temps où je suis arrivé, oui on faisait nos formalités papier, c'est-à-dire qu'on déposait notre copie authentique, la copie PF, enfin on envoyait tout le dossier au SPF, mais ça a duré quoi, un an, un an et demi. Et à l'époque on n'avait pas autant de dossiers, de volants de dossiers à gérer. Donc on avait le temps en tant que tel de le faire. À l'époque oui, un poste de formaliste aurait pu se justifier. Aujourd'hui avec Télé@ctes, sincèrement il n'y a plus de justification sur un poste de formaliste. Tout se fait de façon dématérialisée numérique. Alors pour une étude créée. Pour une étude déjà existante depuis beaucoup d'années, des grosses structures, où on a un flot... je ne veux pas dire de bêtise mais où on a une quinzaine d'actes par jour, oui là je pense qu'il faut toujours quelqu'un, un formaliste, un point de barrage avant d'envoyer au SPF, pour vérifier que tout est bon. Mais l'idée effectivement ici ça a toujours été de dire : « chacun fait ses formalités ». C'est-à-dire que chacun prépare ses actes à publication. Alors on n'est que trois à pouvoir les envoyer et à vérifier que tout va bien, mais au final le flux d'actes en tant que tel ne justifierait pas qu'on prenne quelqu'un. C'est globalement à peu près combien d'actes par jour ? Alors ça dépend des journées, mais globalement ici on va dire qu'on est, selon les journées, à un ou deux actes par jour. Sur l'ensemble de l'office ? Sur l'ensemble de l'office. Selon les journées en tant que telles. Alors parfois vous allez avoir des journées, vous allez avoir cinq signatures en même temps et puis dans les cinq jours qui suivent vous allez n'en avoir qu'une. C'est vraiment aléatoire. Oui donc ça ne justifierait pas le fait d'avoir quelqu'un, enfin un formaliste ou une formaliste ? Non, absolument pas. C'est vous qui le faites ? Et c'est nous qui traitons aussi nos rejets, parce qu'on en a. Refus. (Rires.) Vous**

*en avez beaucoup ? Non non, ça va. On a de la chance, on a plutôt effectivement des collaborateurs attentifs, alors collaborateurs mais nous également à la relecture des actes en disant : « attention, là il y a quelque chose qui ne va pas, on va se faire rejeter l'acte ». Donc on corrige en amont. Du coup effectivement on a quand même un taux de rejet qui est assez restreint. » (Me Orphée)*

Les effets perçus sur l'organisation du travail au sein des études sont multiples. Du côté des collaborateurs, la numérisation à laquelle ils restent confrontés est souvent évoquée comme loin d'être résiduelle dans la plupart des offices ; l'apport d'outils tels que les scanners individuels, est à cet égard souligné, comme permettant d'éviter de « se déplacer à chaque fois » et de faire des allers retours à la photocopieuse partagée où « du coup, on met de côté tout ce que l'on a à scanner de la journée au lieu de le faire au fur et à mesure. Du coup, après, quand il faut le faire, ça prend un temps fou. » (Mme G.).

Il n'en reste pas moins que ces activités de numérisation peuvent s'avérer particulièrement lourdes, comme le souligne un notaire salarié dans un petit office créé comptant cinq salariés, dont deux notaires :

*« **Parce que je vois qu'il y a encore beaucoup de papier dans vos dossiers. Oui. Il y a encore beaucoup de papier parce que... [...] C'est un peu la faute des clients et des agences, puisque notamment les clients quand on leur demande : « Communiquez-nous votre titre de propriété », forcément ils nous ramènent leur document, le document qu'ils avaient reçu. Certains nous ramènent la pochette [...] Ils nous ramènent tout le document. Ils l'ont reçu quand ils ont acheté et ils ne l'ont pas rouvert depuis et ils nous le ramènent quand ils vendent. [...] Du coup, on conserve parce que c'est... Notamment les copies authentiques faites antérieurement, on continue de les transmettre, puisque ça reste quand même des titres. On continue de les transmettre. Et puis les agences effectivement qui pour beaucoup... Alors certaines se sont mises à l'envoi du dossier par mail, mais sinon beaucoup continuent de nous envoyer les documents par courrier. Ah bon ? Vous diriez que c'est une grande partie ? On va dire qu'on est plus sur du cinquante/cinquante. Il y a quand même un sacré virage qui se fait depuis quelques années, parce qu'il y a quelques années c'était encore que du papier. Là, il y a vraiment un petit changement aussi de leur côté, au niveau des partenaires où on voit que ça commence à passer en papier. Et là vous scannez systématiquement comme vous m'expliquiez ? C'est ça. Et après vous jetez les papiers ? C'est ça. Tout ça ce sont des dossiers en cours qui vont être finalement scannés ? C'est ça. Tous ceux qui sont droits, c'est du en-cours, tous ceux qui sont couchés, c'est qu'ils sont... Alors ceux qui sont couchés, c'est des successions. Et là par contre les successions ça n'arrête pas de... Justement ça fait partie des dossiers qui sont entre l'ère totalement numérique et autre. Tout ça c'est des successions que j'ai réglées il y a deux-trois ans. [...] l'objectif c'est la disparition progressive dans la mesure où tous les éléments vont être adressés au fur et à mesure aux clients en direct. Mais c'est vrai que notamment toutes les correspondances qu'on a continué de recevoir dans le cadre de la succession, tout ça effectivement... Normalement l'objectif est de tout scanner, tout mettre dans***

*le dossier en numérique et après tout part à la broyeuse. C'est l'objectif. Bon après c'est surtout une question de temps. Oui. Je suppose que les scans c'est plutôt les collaborateurs ? Oui oui. » (Me Orphée)*

Une assistante de notaire confirme le poids persistants des documents papiers, notamment des titres de propriété ramenés par les clients, et l'importance des activités de numérisation :

*« Ça manque parfois de modernité, notamment tout ce qui concerne les titres de propriété, on est encore sur de l'envoi papier, et voilà du coup lorsqu'une personne nous ramène un titre de propriété, surtout récent, on se retrouve à photocopier ou scanner 80-90 p des fois pour un gros titre de propriété alors qu'on pourrait transmettre aux clients de manière électronique. **Il y a encore beaucoup de clients qui vous ramènent des titres de propriété papier ?** Oui, voilà, c'est ça. C'est dommage parce que chaque étude est confrontée aux mêmes problèmes, aux clients qui déposent leurs pièces et voilà. » (Mme D.)*

A ces activités de scan, en amont, de documents papiers le plus souvent déposés ou envoyés par des clients (titres de propriété...) s'ajoute la numérisation d'archives (toutes les minutes ou depuis une certaine date) dans de nombreuses études des Hauts-de-Seine, ainsi que des activités de sélection et de « nettoyage » des archives en faisant appel au besoin à du personnel surnuméraire (étudiants, lycéen l'été...), compte tenu des enjeux de locaux et de place particulièrement prégnants en Île-de-France.

Cette modernisation est dès lors souvent perçue comme ambivalente et non dénuée de limites.

## ***2/ Les limites et ambivalences de la digitalisation***

Plusieurs limites et difficultés sont pointées, parmi lesquelles celle de l'interopérabilité entre les logiciels, sources de lourdeur, ainsi que les « pannes » et dysfonctionnements, fréquemment évoqués lors de cette enquête. Les cloud ont pu être présentés comme fonctionnant très mal par beaucoup de créateurs ayant choisi leur logiciel métier dans cette version, en particulier chez ceux ayant opté pour des locaux partagés et/ou eu égard le caractère alléchant de l'offre. S'ajoutent des réticences liées au sentiment d'incertitude quant à la pérennité de l'accès aux données et dossiers et à leur confidentialité ainsi que des défis techniques et spatiaux, par exemple en termes de local pour le serveur, sécurisant pour beaucoup de professionnels, mais impliquant un espace climatisé et spécifiquement dédié.

Parmi les autres dysfonctionnements le plus souvent évoqués figurent aussi ceux concernant les courriels ainsi que les inégalités entre les zones géographiques en termes de desserte en internet rapide... Parmi les explications avancées figure le risque de saturation du système en raison du trop grand nombre de professionnels (selon la chambre).

Les pannes au moment de la signature, particulièrement le vendredi, sont particulièrement craintes : *« Et les problèmes de panne par contre pour lesquels vous seriez obligé de procéder à du papier ? Ah beaucoup. Même au moment de la signature ? Malheureusement. [...] c'est l'enfer pour le client parce que si ça vous arrive un vendredi à cinq heures en pensant être sorti*

*à six et que juste au moment de la signature, vous avez tout fini avec les clients et rien ne fonctionne ; le problème c'est que de plus en plus comme ils n'éditent rien du tout il faut tout ressortir en papier, tout résigner et vous en reprenez pour une heure. » (Me Jean)*

Bugs et erreurs ne seraient pas rares, comme en attestent plusieurs anecdotes, par exemple les mésaventures en termes de blocage de clés réel entraînant l'impossibilité d'accéder à toutes les applications métier ; s'ils n'empêchent pas forcément de travailler (« j'ai travaillé autrement » souligne par exemple Me Eric), ces blocages contrecarrent l'accès à certaines plateformes et documents, par exemple aux états civils en ligne ou au fichier des testaments auxquels il n'est plus possible d'accéder après avoir entré par erreur trois fois de suite un mauvais code, tel celui du serveur ; ces mésaventures expliquent en partie une tendance croissante à la détention d'une clé de secours. Celle à laquelle a été confrontée une notaire associée est exemplaire de ce type de difficulté :

*« Au mois de juillet c'est parti dans tous les sens. On a fait un échange de clés avec ma notaire salariée. Alors ce n'était pas un échange de clés proprement dit, c'est qu'en fait MICEN ne marchait pas, donc notre... Donc là vous êtes en rendez-vous avec les clients, vous dites : « Je vais chercher ma notaire salariée, elle va recevoir les clients à ma place. » Elle met sa clé, elle reçoit l'acte, tout se passe bien. Et en fait on doit laisser notre clé un petit temps pour que l'acte se dépose. Sauf que moi derrière j'enchaînais les rendez-vous. Je pensais que c'était ma clé qui était là. Trois fois le code. Avec la fatigue, le fait que ça n'avance pas, vous êtes énervée. Vous faites trois fois le code... **Et vous avez une clé de sauvegarde ?** Moi oui, mais pas elle. Et le problème c'est que je partais en vacances. Donc bon je ne suis pas partie. On devait faire toutes les formalités pour la clé, vérifier qu'il y avait pas d'acte à signer jusqu'à mon départ, et puis je suis partie après. **Oui il y a ce genre de problème ?** Oui, qui devrait pas arriver. Là en ce moment je suis... Pareil ! Heureusement que j'ai une clé de secours... Ma nouvelle clé pour les deux prochaines années je n'arrive pas à l'activer. [...] **lorsque vous récupérez une nouvelle clé, forcément il faut que vous ayez un rendez-vous à la chambre pour...** Pour en fait vérifier que les informations qu'on a indiquées sont les bonnes et vérifier qu'on est bien nous. On doit signer une espèce de papier... C'est pas une espèce de papier, c'est un papier très formel dans lequel on met notre sceau, notre signature. Et tout ça va ressortir sur la clé. En fait ça ressort sur la clé. C'est toutes les données qu'on a sur nous d'authentification. On a un confrère qui va identifier qui on est et que le possesseur de la clé est bien le bon, c'est tout. Puisqu'on ne délivre pas et on n'a pas le droit d'utiliser, heureusement, la clé d'un autre. [...] Un notaire ne donne pas ses codes, c'est hyper important. [...] Même à ses collaborateurs. J'ai l'impression que c'est pas toujours la règle mais bon. **Et vous avez droit à deux clés, dont une de sauvegarde, c'est ça ?** Oui. **Ce qu'il vaut mieux faire vu les aventures qui peuvent arriver ?** Oui, et avec un décalage. Parce que là je vois que ma seconde clé... La première elle expire le 7. On est le 3. La deuxième que j'avais fait faire elle expire fin octobre. Parce que ma marge est... Parce que j'avais fait les deux en même temps, j'avais le temps. Mais en fait il faut vraiment pour optimiser le système je pense qu'il y ait un décalage même d'un an entre les deux clés. Là je vais attendre*

*un peu avant de la refaire. Mais ça permet d'avoir beaucoup plus de souplesse. Un vrai décalage est meilleur. Pour anticiper les problèmes ? Oui. En principe les clés vous les avez rapidement mais on sait jamais, c'est ça ? Oui. Là en une semaine on avait réglé le problème avec ma notaire salariée. Ah c'est à la notaire salariée que c'est arrivé ça ? Oui parce qu'en fait elle avait mis sa clé là et c'est moi qui lui ai planté... C'est moi qui ai fait l'erreur. La honte. » (Me Karine)*

Les limites évoquées sont plus largement inhérentes au nombre de codes à détenir (au moins une vingtaine, souvent plus), aux modalités de leur conservation et à la rigidité ressentie pour certaines applications ou logiciels en la matière ; a pu par exemple être évoqué le cas de la base BIEN pour laquelle les codes ne peuvent pas être modifiés (Me Romane).

Les outils sont perçus comme plus ou moins « faciles à prendre en main » selon leur fréquence d'utilisation ; une collaboratrice a par exemple exprimé un a priori négatif à l'égard de la data room et de l'espace notarial qu'elle appréhende comme un outil « lié à une masse de travail supplémentaire non souhaité », quand elle est « réquisitionnée pour participer à des programmes institutionnels de services de l'étude » (Mme F.). S'agissant de la base BIEN, elle souligne : « je ne l'utilise pas très souvent [...] je ne clique pas au bon endroit, la recherche est perdue. Je ne retrouve plus à quel endroit on fait pour sauvegarder ce qu'on a trouvé. [...] Je ne m'y connecte qu'une fois tous les mois » (Mme F.). Un notaire indique : « on n'en a plus besoin [...] mauvaise gestion d'un outil [...] tous les notaires n'ont pas joué le jeu » (Me Henry)

Certains dysfonctionnements du logiciel métier sont également pointés ; une clerc rédactrice indique ainsi : « Après moi le seul souci que j'ai en ce moment, je ne sais pas pourquoi, c'est pour certains documents que j'ai ; quand je clique dessus, ça m'arrête tout Genapi et je suis obligée de tout relancer. Ah oui ? Je ne sais pas pourquoi. C'est une sorte de bug ou... Oui, mais c'est vraiment des documents précis. Par exemple si je les ai mis dans un dossier, que je les rapatrie dans iNot et que j'ouvre, il y a des documents que je ne peux pas du tout ouvrir. Donc je suis obligée par exemple d'aller sur le poste de mon patron pour ouvrir le document. Ça me ferme tout Genapi en fait. Et ça vous le fait depuis longtemps ? Non. Vous en avez discuté avec vos collègues ou le notaire avec lequel vous travaillez ? J'en ai pas parlé mais ils ne savaient pas trop pourquoi. J'ai des collègues aussi à qui ça le fait. En plus j'avais discuté avec une collègue et elle a dit que ça l'énervait mais... Après nous on ne savait pas trop pourquoi ça faisait ça. Parce que sinon le logiciel ça se passe pas trop mal ? Ah oui oui ! Pour ça, il n'y a pas de souci. On utilise tous Genapi. [...] Par contre il y a ces bugs de temps en temps. Oui, il y a des petits bugs. » (Mme E.)

S'adjoint la confrontation à des mises à jour et modification de la trame sans en avoir été averti : « Parfois, on se rend compte quand on fait l'acte qu'il y a des nouvelles clauses. Du coup je trouve qu'on n'est pas très très bien informés de ce côté-là. Des nouvelles clauses ? Oui parce que de temps en temps j'ai l'impression qu'il y a des nouvelles clauses, mais on n'est pas forcément au courant ou ce n'est pas forcément mis en avant avec toutes les subtilités. Par exemple de la nouvelle à l'ancienne, il y a parfois des choses qui sont rajoutées et d'autres

*petites phrases qui étaient utiles et qui ont été supprimées. Ah d'accord ! Et donc vous le découvrez en travaillant avec le logiciel finalement ? Oui, c'est ça. » (Mme E.)*

Les questions de sécurité sont parfois au cœur des questionnements comme en attestent ces propos d'un notaire associé qui, soucieux de concilier « l'ancien et le nouveau », évoque les risques renforcés de falsification des documents et des signatures : « *Voilà mon sceau d'officier public. Je me suis fait faire [...] un sceau que j'ai d'ailleurs dans ma poche [...] Pour avoir quelque chose qu'on ne peut pas scanner. Alors, on scanne tout, votre signature aussi. Alors, vous imaginez pour faire des faux ! J'ai pour principe de ne jamais scanner ma signature, ni celle de mes clients. Je ne scanne jamais. J'envoie toujours les copies de l'acte signé, mais sans signature. « Je vous confirme volontiers que c'est la copie de l'acte signé », quand on insiste, mais sans les signatures. Et je n'envoie rien d'autre. Évidemment quand je n'ai pas le choix, que l'acte est authentique électronique, il y a les signatures, mais c'est des empreintes de la signature. C'est différent. Et puis pour l'imiter, il faut quand même... C'est faisable, tout est faisable. On n'arrêtera jamais un bandit d'entrer chez vous de toute façon, mais vous pouvez quand même ralentir et éviter de démultiplier sur internet l'envoi... Alors ça c'est assez génial, parce qu'on arrive à un niveau de précision de gravure inégalé à travers les âges. Ce serait dommage de le perdre. Je suis partisan de préserver l'ancien et le nouveau. En Droit international, c'est encore préconisé pour les actes authentiques, qu'on relie toujours, parce qu'il y a des notaires qui ne le font plus. Vous avez signé votre acte, vous avez la copie pdf. Ben oui et les mentions de publication qui arrivent deux mois plus tard ? On ne les a jamais et c'est une obligation du décret qui ordonne notre profession depuis 1945, les ordonnances de 1945. Et donc on est en défaut. Donc, nous, on a décidé de continuer à délivrer des copies papier, cotées, enrubannées, avec le ruban indéchirable et le sceau, en relief en ce qui me concerne. **Infalsifiable...** Enfin si, on peut toujours imaginer tout ce qu'on veut, mais pour arriver à faire un truc pareil, il faut être agréé par l'État. C'est compliqué quand même. Il suffirait qu'on ait un problème informatique aussi et ça, ça pourrait nous sauver la vie. Il faut faire attention, parce que la société change tellement vite. » (Me Noël).*

Comme pour les autres métiers, le numérique peut être ressenti comme source de lourdeur et susciter des résistances de la part des collaborateurs voire des notaires employeurs soulignant par exemple les effets en termes de remise en cause de l'organisation et des habitudes de travail des collaborateurs, voire l'ajout de tâches souvent peu gratifiantes (numérisation, vérification...) à accomplir : « *La conduite du changement, la conduite de l'adaptation est toujours un peu compliquée au sein de nos collaborateurs. [...] pour les collaborateurs qui l'utilisent [Notiplus], c'est une tâche de plus à accomplir parce qu'il faut vérifier. Avant, on tapait soi-même ! Maintenant, il faut vérifier que ce qui est tapé est juste. On en enlève d'un côté mais on en rajoute de l'autre. Bon c'est simplement la conduite du changement qui... Mais on a tellement eu de changements dans le notariat depuis ces dix dernières années qu'effectivement, c'est compliqué. Le gros changement étant effectivement le passage à l'acte*



*authentique électronique, pour nous il y a quatre-cinq ans, qui a été assez lourd en fait. Ça a été assez lourd.* » (Me Fabien)

Une sensibilité aux « irritants », grains de sable enrayant le *process*, dysfonctionnements des outils ressentis comme source de lenteur contribuent à renforcer ces formes de malaise. Parmi ces dysfonctionnements, on peut citer les contraintes liées au logiciel métier (par exemple, pour les attestations de propriété immobilière, les limites d'un logiciel permettant de faire des calculs compliqués mais qui « n'est pas adapté à toutes les successions », d'où le recours à un aperçu chiffré sur excel » (Mme I.)), la lenteur parfois ressentie de certaines procédures (dépôt au MICEN obligeant laisser sa clé jusqu'à ce qu'il soit déposé, obtention d'informations erronées par exemple en matière d'état-civil...).

S'ajoutent les lourdeurs pouvant caractériser les échanges avec certains partenaires, tels les banques (usage du fax, nécessité de les relancer en matière de déblocage des fonds) ou les syndicats, à propos desquels une assistante de notaire indique être « *obligée de renvoyer par mail [...] j'ai un syndic qui m'a dit : « ça ne sert à rien les courriers, on les jette, on ne les prend pas en compte » avec un coût d'établissement du document pouvant aller du simple au triple selon les syndicats, pour ceux – une bonne moitié - qui facturent sauf pour ceux qui ont un espace client où on peut télécharger directement les documents* » (Mme E.). Des griefs ont parfois également été exprimés concernant l'obtention de certaines informations ; par exemple, si l'apport de COMEDEC est souvent salué, selon les localisations, sa lenteur a pu être regrettée (« *c'est lent, on n'a pas la bonne réponse* »), ainsi que les erreurs, les mentions RC manquantes, le coût (3 euros 54 HT), l'absence de « *moyen de contrôle* » mis à part les « *choses évidentes* » (Me Irène). Un clerc souligne pour sa part : « *Et d'ailleurs ce qui est un peu dommage, c'est que certaines administrations, pour certaines opérations près des tribunaux par exemple, refusent les vérifications COMEDEC. (Rires.) C'est le serpent qui se mord la queue ; on ne peut pas obtenir autre chose maintenant en tant que notaire, mais pour autant ce n'est pas valable auprès de certaines administrations.* » (M. A.).

Bien qu'elle soit signe d'une nécessaire modernisation et présente plusieurs avantages, la digitalisation ne va donc pas de soi, a fortiori pour certains offices...

### ***3/ Une grande diversité de situations***

Des formes d'inertie sont perceptibles : « *Franchement les études, tant qu'elles peuvent ne pas bouger, enfin ne pas changer, elles ne changent pas leurs habitudes. Vous l'avez expérimenté ? Oui. La signature électronique... Toutes les grosses parce qu'elles ont envie d'être toujours plus performantes, etcetera, mais les petites, ça leur prend beaucoup de temps. Il faut former tout le monde. Non, souvent, elles n'aiment pas trop, les petites. Ça leur demande du financement aussi. Oui, le coût d'entrée est plus élevé ? C'est du nouveau matériel à mettre en place donc ils sont plutôt réticents. Et pour des enjeux et des retombées qui ne sont pas les mêmes forcément donc le coût d'entrée...Exactement. Exactement.* » (Mme G.)

Certaines études, même importantes, souffriraient d'une absence de *process*, faute « *d'impulsion des associés. Donc clairement chacun fait comme il veut. [...] dans mon service, j'ai essayé de pousser au maximum les choses en passant au dématérialisé. Après tant pis pour les autres, en fait parce, que ce n'est pas à moi de le faire. Je ne suis pas associé, donc je n'ai pas l'autorité nécessaire pour le faire et la légitimité [...] chacun travaille dans son coin, chacun a ses collaborateurs.* » (Me Maurice).

Cette absence de *process* s'explique parfois par la faible taille de l'office et une autonomie plus grande laissée à des collaborateurs comme en attestent ces propos d'un associé dans un office comptant 6 collaboratrices :

« *Enfin je suis un ancien collaborateur, moi je n'ai pas envie d'emmerder mes collaboratrices. Je sais comment elles écrivent, je sais comment elles sont, maintenant on se connaît bien, donc je sais que ça se passe bien avec la clientèle. Moi, c'est le résultat qui m'intéresse. J'en ai une, c'est un robot de l'organisation. Mais c'est très appréciable pour moi, parce que je sais que je peux partir... « Au fait, il faudra penser à... » Le mail est parti, l'info... Tant que le résultat est là. Et les clients sont ravis. Elle a ses mails-types. C'est comme ça et ça fonctionne bien. Je pourrais lui dire : « maintenant vous arrêtez vos mails, on fait tout sur l'espace client ». C'est vrai que le changement souvent, ça fait peur aux gens. S'il y a des habitudes, c'est pour les changer. Surtout si on y voit un intérêt. Mais ce serait à moi d'impulser ça et je manque de temps... [...] ma foi, je me dis : allez, ne les embête pas, ça fonctionne bien. Alors ce n'est pas que je procrastine, mais je me dis voilà... Il faudrait en fait, pour que je puisse révolutionner un peu toutes ces choses-là... enfin révolutionner, je ne vais rien révolutionner, mais mettre en place des process, que... On cherche aujourd'hui un notaire salarié d'ailleurs à l'étude, pour m'assister tout simplement.* » (Me Pierre).

Les offices aux effectifs limités sont plus largement confrontés à cette difficulté, *a fortiori* les offices plus récemment créés comme le souligne un notaire salarié dans ce type de structure :

« ***Il y a d'autres priorités et donc c'est ce qu'on appelle...*** C'est un peu la difficulté, c'est comme toute entreprise qui débute. Au début effectivement on a le temps. Après plus ça avance... Ben on privilégie la relation clientèle et on privilégie les dossiers qui rentrent et puis c'est vrai que parfois les dossiers en sortie... C'est au moment où malheureusement on a le temps ou parfois on avoue bien honnêtement c'est quand le client nous relance en disant : « Est-ce qu'on pourrait avoir les documents ? » Et on leur renvoie. C'est un petit peu le revers de la médaille où on se concentre sur les dossiers qui rentrent pour continuer à avoir une certaine vision plutôt correcte au niveau de la clientèle en disant : « C'est des dossiers qui sont fluides, ça sort », plutôt que se concentrer... Parce que mine de rien, si on devait traiter l'ensemble de ces éléments, il y en aurait pour... Là je pense qu'il y en a au moins pour un bon mois de travail de retraitement. On ne peut pas se permettre de couper l'activité pour un mois. » (Me Orphée)

Des différences, parfois générationnelles, mais également en fonction des spécialités, sont également perceptibles entre confrères et associés, en termes d'approche et d'usage de l'outil

informatique. Au sein des offices, l'essor de la digitalisation de l'activité est souvent lié à l'action d'un des associés, leader en la matière. Des prises de conscience, mais également des résistances, sont perceptibles. L'usage d'outils « basiques » tels que des tableurs de feuille de calcul (essentiellement excel, souvent cité pour les calculs de partage en droit de la famille) n'est pas toujours perçu comme évident par des professionnels se présentant parfois comme démunis, faute de formation en la matière, et en en faisant le plus souvent un apprentissage « sur le tas » comme en attestent ces propos d'une notaire, récemment associée dans une « étude dans laquelle il y avait un notaire très très attaché à l'informatique [...] Il avait finalement pour moi les meilleurs outils et il savait les exploiter. Parce qu'en fait, il y a l'informatique et il y a comment je m'en sers et à quelles fins et pourquoi. Bref, voilà. [...] on avait un spécialiste informaticien. Enfin informaticien, il devait avoir un BTS Informatique, mais il gérait tout ce que lui demandait au niveau informatique. Mais même en partant de la base il avait réussi à faire des tableaux par exemple pour les droits de mutation Excel. C'est tout bête mais savoir se servir d'Excel pour un notaire... Quand vous faites un partage moi je fais des tableaux Excel tout le temps. Je ne suis pas une grande spécialiste mais si vous voulez ça aide énormément. C'est impératif de savoir gérer Excel quand vous faites du Droit de la famille et des partages. **Et globalement tous vos confrères et consœurs qui font du Droit de la famille et du partage ils ont beaucoup recours à Excel ?** Ils savent pas. Rien que ma consœur ici... Parce que moi je suis associée ici avec une dame qui est plus âgée que moi. [...] encore dernièrement... Elle me parle d'un dossier assez compliqué en Droit de la famille, parce qu'on a une petite étude donc on fait un peu de tout. Je lui dis : « Attends [...] on va tout mettre dans un tableau Excel, tu vas voir ça va être hyper simple. » Je lui ai fait le tableau. On l'a fait ensemble. C'est moi qui étais aux manettes parce qu'elle ne sait pas, et elle a trouvé ça merveilleux quoi. On a fait trois tableaux avec des options différentes, des coûts. Et pour le client en termes de présentation... Parce que je fais ça aussi pour mes partages judiciaires. Parce que moi, en plus, j'ai un logiciel qui, pardonnez-moi, n'est pas à la hauteur. [...] Donc heureusement que j'ai Excel parce que sinon je perdrais un temps de dingue quoi. Donc d'où l'importance déjà rien que Excel qui est quand même un outil qui est ancien. De savoir maîtriser Excel dans notre profession c'est quelque chose qui aujourd'hui est impératif. Je ne vois pas ça autrement. Et moi, j'attends les formations sur Excel mais je ne les vois pas arriver. Parce que je voudrais encore mieux présenter mes tableaux, peut-être avoir des formules un peu plus complexes avec des « si » et tout ça. [...] Moi je ne sais pas faire. Je suis capable quand j'ai besoin de quelque chose en particulier je vais sur Google et je mets : « Faire ça dans Excel » et puis en général j'ai l'explication. Voilà comment je me forme pour aller un peu plus loin dans ce que je fais. Heureusement que j'ai Internet. **Ce qu'on fait tous. Mais c'est une forme de bricolage donc une formation ce serait plus utile ?** Oui. Je sais pas pourquoi il n'y en a pas. Et même pour les collaborateurs quoi. **Parce que finalement d'après ce que vous m'expliquez tout le monde ne l'utilise pas Excel finalement ? Même en Droit de la famille ?** Non. Non parce que moi [...] on venait me chercher pour me dire : « [...], vous allez nous faire un tableau. » Je me

*souviens. Et puis c'est comme ça que j'ai commencé aussi. On avait des partages judiciaires qui sont quand même les dossiers les plus compliqués pour nous puisque vous avez déjà une famille qui ne s'entend pas. Et puis je suis désolée, mais faut pas s'imaginer qu'une famille va lire un acte de trente pages. C'est pas assez résumé. Pour moi, avant de présenter une solution... Pour moi c'est une page ou deux ou un tableau Excel en A3 mais on résume et on dit qui a droit à quoi. Et, en fait, c'est tellement plus simple et après vous le formulez dans l'acte. Moi c'est ce que je dis toujours en partage judiciaire. On démarre sur des tableaux. Sur un divorce, même dernièrement j'ai fait ça. On démarre sur des tableaux, une fois qu'on est d'accord sur les tableaux je transcris leur acte. L'acte qui est quasiment jamais relu. [...] les gens demandent un projet. Donc vous commencez par faire un acte avec les valeurs à la date à laquelle vous faites votre projet, et puis vous dites aux gens : « C'est particulier en termes d'actions et d'obligations, il me faut les valeurs du cours de la veille du moment où vous partagez. » Donc imaginez le stress quand vous n'êtes que face à une feuille blanche et qu'il faut refaire tous les calculs et remettre les bonnes valeurs de chacune des actions. Si vous êtes dans Excel, les noms des valeurs sont déjà rentrés dans le tableau, vous pouvez même le glisser le tableau dans votre acte, et vous avez juste la valeur du cours du jour à changer, et l'addition vous avez tous les résultats. Je veux dire y a moins d'erreurs. » (Me Karine)*

Plusieurs axes d'amélioration envisagés, par exemple l'adoption de l'espace clients, sont parfois différés faute de personnel et de temps suffisants ; « *ça nécessite du temps en fait, de la formation, de revoir certains process et aujourd'hui, on n'a pas assez de monde et on a la tête dans le guidon en permanence* » souligne un notaire titulaire d'office individuel (Me Léo).

Les différences de pratiques et d'organisation du travail sont perceptibles au sein des offices, mais aussi selon les offices, dotés ou non de *process* rigoureux. L'absence de consigne générale, concernant tel ou tel outil, est regrettée. Une assistante souligne ainsi le caractère dysfonctionnel de l'espace client, dont elle juge l'usage trop ponctuel et peu ajusté aux documents déposés qu'il convient souvent de retravailler, d'où un surcroît de tâches :

*« Il y a certains de mes collègues qui l'utilisent, mais c'est pareil on n'a pas de consignes générales pour l'utiliser. C'est un peu laissé à l'appréciation de chacun. Là pour le coup c'est moi qui n'aime pas ça. [...] En fait, je trouve qu'on est toujours renvoyé vers un espace client dont systématiquement on n'a plus l'identifiant, on n'a plus le mot de passe. Donc on commence par passer dix minutes à tout reconfigurer pour pouvoir s'y connecter, alors qu'en fait, on s'y connecte qu'une fois tous les ans et demi, on n'a vraiment pas intérêt à mémoriser le mot de passe. Et du coup on n'a plus d'interlocuteur en fait. On est systématiquement renvoyé vers ça. Je vois bien... Par exemple, depuis que mes factures EdF sont sur mon espace client, je ne les ai plus jamais regardées en fait. **Oui.** Parce que je n'ai pas le mot de passe, je n'ai pas envie de me connecter, j'ai la flemme. C'est prélevé automatiquement donc je ne les regarde même plus. Et je trouve qu'il y a vraiment un truc qui ne fonctionne pas avec les espaces clients. Et donc nos clients nous ils aiment beaucoup, j'ai l'impression, le fait d'avoir un vrai interlocuteur, d'avoir une vraie personne. D'ailleurs ils nous demandent toujours de faire le*

*travail qu'ils devraient demander à leur banque, à leur syndic, etcetera, parce qu'en fait nous ils nous appellent, ils ont un vrai interlocuteur. Ils nous posent une question par mail, on va répondre par mail, plutôt que de leur dire : « les documents sont sur votre espace client, connectez-vous » et leur envoyer un mail automatique pour qu'ils reconfigurent leur mot de passe. Là pour le coup c'est vraiment personnel. J'ai vraiment l'impression que pour nos clients... Ou si on utilise l'espace client, en tout cas à mon avis il faut le faire vraiment juste pour la mise à disposition de documents, et pas pour remplacer le contact avec les clients, les réponses aux questions, etcetera. **Oui, oui. Parce que vous êtes plutôt favorable à renforcer la collaboration des clients pour constituer le dossier, mais pas forcément par le biais de l'espace client au fond ?** Ben en plus c'est... Pour le coup, je pense que l'espace client ce n'est pas adapté à ce que les gens nous envoient, parce que moi quand mes clients m'envoient un document, quand ils m'envoient la copie de leur carte d'identité, c'est des fichiers jpeg et pas pdf, la carte d'identité est à l'envers et il y a deux documents et deux pages blanches. Donc je suis obligée moi de retravailler pour que ça ressemble à un document exploitable. Alors l'intérêt qu'ils mettent ça sur leur espace client ou qu'ils me l'envoient par mail pour que je le retraite et que je l'intègre, vous voyez... » (Mme F.)*

Un notaire salarié dans une petite étude indique en revanche son appétence pour cet outil, largement utilisé : « On leur envoie un premier mail en leur disant : « voilà, on va vous ouvrir un espace client, vous y trouverez les éléments de votre dossier. Cet espace sera alimenté au fur et à mesure de l'avancée du dossier. » Après, effectivement, ça limite les mails et on remarque même que les gens s'en servent, parce que quand on a des demandes de pièces ou autres, on leur joint toujours un petit questionnaire en disant : « merci de nous joindre votre pièce d'identité ou autre », il la renvoie par ce biais-là. [...] Ils le font assez régulièrement. Ils nous envoient leurs documents directement dessus, plutôt que de passer par le mail. » (Me Orphée)

La diversité domine également en matière de trame et d'usage de clauses études, comme en attestent ces propos d'une assistante de notaire, ayant expérimenté une grande diversité d'offices (par leur localisation, effectifs, activités et pratiques) : « **Il y avait des clausiers étude ? L'un n'empêche pas l'autre. Oui. C'est un peu agaçant d'ailleurs mais bon. [...]** Parce que d'une étude à l'autre ça change, donc quand on va dans une nouvelle étude, il faut s'adapter aux clauses. Alors ça, c'est surtout pour les ventes. Je ne sais pas pourquoi, ils ont beaucoup modifié les clauses, enfin chaque étude a modifié les clauses. Finalement dans les ventes, il arrivait qu'il y ait la moitié de l'acte... enfin peut-être pas la moitié, mais un quart de l'acte qui ne soit pas la clause Genapi donc c'est complètement... Là ça veut dire que Genapi ne sert pas, quoi. [...] Pas en succession, pas en Droit de la famille. **Pas en Droit de la famille ?** C'est rare. Il pouvait y avoir une ou deux clauses rajoutées en fonction... des choses bien spécifiques, mais sinon non. Dans l'ensemble on ne rajoutait pas de clauses, on ne modifiait pas de clauses. Enfin moi je n'en modifie pas quoi. Je n'avais pas besoin. **C'était plutôt en Droit immobilier ou...** Ah oui, oui ! Alors là, je suis à peu près sûre que toutes les études le

font, elles modifient toutes leurs clauses. Je ne sais pas pourquoi mais... [...] Comme je ne suis pas assez calée, c'est compliqué parce que je ne vois pas beaucoup la différence en plus. Et je crois, si je ne me trompe pas, que dans la première étude, eux avaient carrément des clauses... Oui ! C'est ça. Chez X., ils avaient des actes spécifiques à l'étude. Ils avaient demandé à Genapi d'avoir des... Donc il y avait des trames spécifiques, par exemple pour les ventes, mais qui étaient uniquement dans l'étude. Et ce n'était pas un clausier, parce que le clausier on rajoute les clauses une par une. Là c'est l'acte qui est spécifique à l'étude. [...] ce qui est mieux parce que du coup chaque collaborateur ne perd pas de temps, il va directement dans la bonne trame et il suffit de cocher les bonnes cases et voilà. [...] Le clausier ce n'est pas pareil. Le clausier en règle générale, une fois qu'on a tramé l'acte ou en milieu de trame, il faut aller dans le clausier et prendre la bonne clause. Donc déjà il faut trouver la bonne clause. [...] il faut savoir qu'elle existe en plus ! (Rires) C'est particulier mais ça veut dire que... Alors moi qui fais peu de ventes, si je n'ai pas le réflexe d'aller demander s'il y a une clause particulière qui intègre, je passerais à côté. Et en plus, dans les petites études, chacun fait un peu à sa sauce. Enfin, dans la dernière étude dans laquelle j'étais à Y., chacun met ses clauses comme il a envie, chacun fait un peu à sa sauce. Ce qui n'est pas le cas en règle générale dans les grosses études, parce qu'il y a des directives. Enfin tout le monde essaie d'avoir le même process. C'est moins vrai pour les petites études. » (Mme G.)

Selon l'organisation de l'étude, des réunions peuvent être organisées pour échanger, par exemple, sur des clauses spécifiques à prévoir : « **Et peut-être que vous avez du coup un système de veille au niveau de l'office ou des réunions où vous échangez sur...** Oui. En fait notre patron fait des clauses spécifiques donc on a un clausier étude. Du coup on peut les intégrer directement. Par exemple, quand il y a des clauses qui ne nous correspondent pas ou si on préfère ajouter plus d'éléments. Je sais que par exemple nous, pour les clauses qui concernent le syndic, nous on a vraiment une clause spécifique qu'on va ajouter ou... Par exemple les clauses quand il y a des travaux, on ajoute. Après de temps en temps on fait des réunions. Par exemple en veille juridique récemment, c'était l'état hypothécaire. Il y avait la double commande avec l'ANF. » (Mme E.)

Les approches de la « modernisation » varient également entre les notaires associés. Plusieurs figures peuvent être distinguées, notamment entre les pionniers et ceux préférant avoir du recul pour adopter des dispositifs novateurs qu'ils perçoivent comme des sources potentielles de désorganisation :

« C'est toujours le problème, si vous êtes le premier ou dans les premiers, c'est vous qui essayez les plâtres, avec du coup une insatisfaction forte en face du client. C'est une possibilité, c'est un choix, ce n'est pas tout à fait le mien. Je préfère être dans les premiers qui utilisent un outil qui fonctionne plutôt que de monter l'outil qui fonctionne. **Je suppose que vous êtes assez nombreux à raisonner ainsi ?** Je pense. Alors du coup, vous pourriez me dire du coup rien n'avance ! (Rires) Malgré tout, il y a toujours des personnes que ça amuse, que ça intéresse et

*tant mieux ! C'est bénéfique pour tout le monde. Mais je ne pense pas être comme ça. »* (Me Guillaume).

La diversité domine à de multiples niveaux, y compris en termes de communication, où des dérives inhérentes à l'outil informatique et à internet sont parfois mises en avant, notamment la e-réputation – une « *bonne note sur google* » indique par exemple Me Henry-, a fortiori par des officiers publics et ministériels soumis à une interdiction de publicité personnelle.

En matière de « zéro papier », promue « *pour des raisons écologiques, pour des raisons économiques et puis pour des raisons de confort* » (Me Hélène) pour faciliter également le télétravail (Me Hélène), les pratiques et les approches varient également selon les offices et les professionnels. Une notaire indique par exemple l'adoption du zéro papier dès la création de son office : « *Moi mon étude quand je l'ai créée, je l'ai créée directement en mode zéro papier et donc par exemple je n'ai aucune archive. C'est-à-dire que dans les études où j'ai été précédemment, on avait dans la cave tous les anciens dossiers. Moi, il n'y a pas d'anciens dossiers. Alors évidemment, on conserve les minutes qui ont été reçues sur support papier, mais finalement comme il y en a assez peu, ce n'est pas très volumineux et en tout cas les dossiers, eux, sont détruits après les signatures, puisque tout est censé avoir été numérisé. **Vous ne conservez aucun document papier du coup pour les dossiers ? Oui. Et vous avez quand même un petit local archives pour les minutes papier ? Oui, ça tient en une armoire qui ferme à clé.** »* (Me Valentine).

L'accord se fait globalement sur la nécessité du papier pour certains types d'actes : les dépôts de testaments olographes et de conventions de divorce, des procurations par exemple avec « *une crainte de se connecter à des réseaux wifi qu'on ne connaît pas* » (Me Fabien), aussi, dans une étude, « selon notre humeur », souligne l'un des associés, « les contrats de mariage » : « *De temps en temps... Je ne sais pas pourquoi, là c'est peut-être stupide, il n'y a pas de raison rationnelle, de temps en temps les contrats de mariage, je ne sais pas pourquoi, on a une tendance à les faire en papier. Ah oui ? C'est bizarre. Parce qu'il n'y a aucune obligation ? Aucune raison, aucune obligation. Et on a pas mal de réflexions quand on fait un AAE pour un contrat de mariage ; les clients nous disent : « bon, signer simplement sur une tablette pour un contrat de mariage... » [...] Ils ont l'impression de quelque chose de sacré – le mot est peut-être un peu fort –, mais solennel on va dire. [...] Sur une tablette. Ils me disent : « c'est comme quand on reçoit un recommandé par La Poste ». [...] Du coup de temps en temps on hésite. Un coup on en fait, un coup on n'en fait pas. Il n'y a pas de règle. **Vous voyez avec le client ou c'est selon...** Non, c'est selon notre humeur. (Rires) »* (Me Guillaume).

Les sous-seing privés sont également évoqués, même si « *c'est quand même exceptionnel. On en a fait un le mois dernier je crois, parce que le client ne voulait pas payer les cent vingt-cinq euros de droit d'enregistrement. Comme il a insisté... On lui a bien dit pourtant la différence entre les deux. En plus nous, on préférerait quand même une promesse pour ne pas être bloqué à terme là-dedans. Non, il a quand même voulu un compromis. Comme le confrère était d'accord, on a fait un compromis. Donc on l'a fait papier.* » (Me Romane)

La nécessité d'imprimer est pour sa part fréquemment mentionnée pour les plans, graphiques, projets d'actes « un peu compliqués », pour prendre des notes ainsi que pour des questions de confort de lecture avec la « *peur d'oublier des trucs, et ça me rassure encore* » pour la lecture de certains documents souligne une notaire (Me Irène). Une assistante de notaire exerçant dans un office de taille moyenne (une quinzaine de collaborateurs, quatre notaires, dont deux associés) précise : « *En fait, ce que l'on imprime le plus, c'est l'état hypothécaire, le plan cadastral, le modèle 1 et si on fait des rendez-vous en extérieur généralement on imprime aussi tout ce qui est factures... Par exemple, quand c'est des rendez-vous à l'office, on essaie d'imprimer le moins possible. [...] Moi, j'essaie vraiment de limiter. Je sais que je ne le fais que si vraiment on me demande ou par exemple, quand on imprime les plans, ceux qui sont issus du règlement de copropriété, c'est vrai que j'imprime pour regarder s'il n'y a pas des parties qui ont été annexées, les murs porteurs, etcetera. Et puis je « stabilote » pour pouvoir mettre en couleur quand j'annexe à l'acte de vente. [...] sur certains pdf, on peut surligner directement sur écran ? Oui, c'est vrai. Mais après en rendez-vous on peut sortir le papier et leur montrer, et souvent ils indiquent avec leur doigt précisément. Par exemple s'il y a une fenêtre qui a été ajoutée ou s'il y a des portes en fait, par rapport à la nouvelle désignation du bien. [...] Et même c'est plus pratique, parce qu'ils nous indiquent en rendez-vous, parce que souvent indiqué comme ça du doigt sur un écran, ce n'est pas forcément très très précis. Je trouve quand même que c'est mieux que les clients aient le plan sous les yeux. » (Mme E.)*

L'impression des états hypothécaires est particulièrement évoquée afin de faciliter leur lecture, « *surtout dans la première partie avant FIDJI [...] parce que c'est compliqué de lire sur l'écran. Pour tout ce qui est inscriptions, anciens titres [...] le plan cadastral, le modèle 1 et si on fait des rendez-vous à l'extérieur généralement on imprime tout ce qui est factures...* » précise l'assistante précitée (Mme E.). Un clerc indique pour sa part : « *Disons que pour parler franchement, on peut se louper en consultant... par exemple en lisant les états hypothécaires sur PC. L'analyse est beaucoup plus facile au format papier que sur informatique. [...] Après, je sais qu'aujourd'hui les procédés informatiques nous permettent d'annoter en informatique également, mais on gagne quand même beaucoup plus de temps avec un crayon et un Stabilo au papier. [...] C'est-à-dire qu'un moment donné il y a l'environnement, il y a la numérisation, mais il y a aussi la vraie vie et le temps passé. Et à ce jour, j'analyse beaucoup mieux les états hypothécaires au papier que sur écran. » (M. A.)*

L'impression peut être appréhendée comme relevant d'« *une question d'habitude* » (Me Irène), à l'instar des « *originaux de propriété complexes [...] (de) tableaux de généalogie compliqués* » pour « *faciliter le contrôle* » (Me Jean). Le papier rassure et faciliterait la vérification comme en attestent ces propos d'une assistante indiquant une diversité de raisons pouvant motiver l'impression de pièces diverses – y compris des mails – : « *J'imprime en fait certains documents que j'ai besoin d'imprimer pour analyser, parce qu'en fait clairement il faut un surligneur et un stylo pour y comprendre quelque chose. Et après j'imprime... Si, maintenant j'imprime mes projets d'actes pour pouvoir les faire viser à la notaire salariée qui ne veut pas*



*les viser en informatique. [...] Sinon j'imprime des plans, des choses où il faut vraiment pouvoir écrire dessus directement pour y arriver. De temps en temps il m'arrive d'imprimer un mail pour l'avoir dans le dossier papier, pour le retrouver facilement, justement parce que c'est vraiment important et si dans six mois on ouvre le truc, il faut que ce soit la première chose qu'on ait dans le dossier. Mais c'est soit parce que j'ai besoin de travailler sur le document, soit pour le montrer. » (Mme F)*

La pratique varie en fonction des types d'actes, des offices et des professionnels ; un clerc évoque par exemple l'importance du papier dans sa spécialité, le droit de la famille, du moins pour les rendez-vous en extérieur et/ou vis-à-vis de certains clients : « **Et vous n'avez pas de processus particulier défini à l'office ? Chacun fait aussi en fonction de, ou vous avez un processus défini à l'office en la matière ?** On essaie de faire du zéro papier mais je veux dire qu'après, c'est à la discrétion de chacun. Et en Droit de la famille, c'est vrai que parfois, quand on va en rendez-vous extérieur, si on a un dossier informatique, il faut qu'on ait le même en dossier papier. Je sais qu'on peut sortir avec des tablettes, mais il y a parfois quand vous êtes avec un client de quatre-vingt-six ans, il est beaucoup plus facile de lui faire manipuler des feuilles qu'une tablette. **Oui.** Donc je dirais qu'en famille... En vente maintenant on imprime beaucoup moins, mais en famille pour moi ça reste indispensable d'avoir l'exacte copie informatique papier. Après c'est personnel. » (M. A)

L'impression reste perçue comme incontournable pour la relecture et les vérifications comme en attestent ces propos d'une assistante de notaire : « Normalement, on avait des consignes nous demandant de ne pas imprimer forcément, parce que c'est le but de la signature électronique, c'est le but du zéro papier. Le problème c'est que moi j'ai été habituée aussi... Je n'arrive pas à corriger un max si je n'imprime pas. Je n'arrive pas à corriger sur un ordinateur donc j'imprime un max. **Oui. Finalement vous imprimez pour pouvoir relire, corriger à la main.** Ça, c'est moi, mais la plupart des gens ne le font pas. Ils corrigent directement leurs actes. Moi j'ai un peu de mal. (Rires) **C'est la principale raison au fond, c'est pour pouvoir le relire et le corriger de la manière la plus sûre et la plus confortable pour vous au fond ?** Oui, et puis après quelque chose que j'imprimais, pareil c'est la même chose, normalement je ne devrais pas les imprimer, c'est pour les déclarations de succession, c'est toute la liste des avoirs. Je les imprimais aussi pour pouvoir faire ma déclaration de succession, c'était plus commode de surligner tous les chiffres pour éviter d'en oublier aucun. » (Mme G.)

Au sein d'un même office, les pratiques et conceptions de l'impression mais aussi du processus d'avancée dans le 0 papier peuvent toutefois diverger, y compris dans un petit office : « Moi, j'aurais été favorable à ne rien garder, si je puis dire. Mon associée souhaite [...] qu'on imprime simplement l'acte sous un format compressé [...] deux pages sur une page [...] en recto-verso » souligne un notaire (Me Guillaume). Des difficultés « pour s'y faire psychologiquement » sont parfois évoquées.

Des différences de pratiques en matière d'impression s'expriment également selon les collaborateurs. Une diplômée notaire, notaire assistante, indique par exemple : « J'ai des

collègues qui impriment tous leurs mails... **Ah !** ...qui les mettent dans des pochettes. Là pour le coup je pense que c'est vraiment une question de génération en fait. **Des collègues dans l'office dans lequel vous travaillez actuellement ?** Oui, oui oui ! (Rires) On dit qu'il ne faut plus faire ça et ils continuent à le faire. **D'accord. Donc il y a encore une grande diversité de pratiques, y compris dans l'office dans lequel vous êtes actuellement ?** Ah oui, complètement. Non mais là pour le coup, je ne sais pas si c'est propre au notariat, mais sur ce genre de chose on a vraiment une marge de manœuvre sur ce qu'on veut faire ou pas. **Oui, d'accord. Donc vous n'avez pas un process très rigide où il faudrait vraiment faire ceci ou cela ?** Non. » (Mme F.)

Si le recours à l'AAE s'est aujourd'hui généralisé, y compris dans les petits offices, la conception de ce qui doit passer sous un format papier converge pour certains actes (dépôts de testaments olographes, conventions de divorce, « sous-seing privés » restant toutefois exceptionnels) mais pas pour tous : actes à l'extérieur, pour des raisons techniques voire des craintes en termes de qualité, rapidité, fiabilité et sécurité de la connexion ; a par exemple pu être évoquée, à propos des procurations, la « *crainte de se connecter à des réseaux wifi qu'on ne connaît pas* » (Me Fabien) à laquelle peut s'ajouter le stress inhérent à des difficultés de connexions dont est exemplaire ce témoignage d'une notaire ayant adopté l'AAE pour tous les actes sauf ceux hors de l'office, à la suite d'une expérience malheureuse. Celle-ci précise ainsi avoir opté pour l'AAE « *pour tous les actes, dès le début, parce qu'il y a un coût par acte authentique électronique d'environ sept euros, de mémoire. Donc je m'étais demandé si c'était opportun quand on avait simplement une procuration authentique à signer, de la faire par acte authentique électronique ou s'il ne fallait pas essayer d'économiser le coût compte tenu de la faiblesse de la rémunération de l'acte. Très vite, je me suis dit que c'était une question qu'il ne fallait vraiment pas se poser et donc oui la très très grande majorité des actes est reçue sur support électronique. Finalement les seuls qui ne soient pas reçus sur support électronique c'est les actes qu'on signe à l'extérieur de l'étude, parce que je n'ai pas eu une bonne expérience de l'acte authentique électronique en mode Ballade<sup>1</sup>. Et donc ça va être les inventaires ou les actes que je signe au CSN ou chez les confrères dans des contextes particuliers, ou alors de temps en temps – rarement heureusement – l'acte authentique électronique ne fonctionne pas, le service est fermé, Réal ou Genapi. On ne peut pas faire dépanner et donc on imprime sur papier. Vous dites que ça n'arrive pas souvent. Ça vous est arrivé quelquefois. Vous diriez de manière un peu régulière mais... J'ai l'impression que ça va beaucoup mieux. Je ne sais pas si c'est que globalement on sait tous mieux se servir des outils informatiques et que du coup on ne cause pas de problème ou si c'est que la qualité de la prestation s'est améliorée, mais ça fonctionne beaucoup mieux. Je me souviens d'une fois où je répondais à un questionnaire sur la qualité de vie au travail ou quelque chose comme ça. Je ne sais plus dans quel cadre. Et il y avait une question qui était : « Qu'est-ce qui vous stresse*

---

<sup>1</sup> Réal-Ballade étant un service d'accès sécurisé au réseau informatique des notaires.

le plus au boulot ? » Et je me souviens que j'avais répondu que c'était l'informatique qui me stressait le plus au boulot, parce que c'est vraiment le truc improbable, qu'on ne mesure pas. On est en signature avec les clients et tout d'un coup quelque chose qu'on ne maîtrise pas plante et on peut se retrouver dans une situation qui en fait est hyper angoissante ; le temps passe, les clients s'impatientent, finalement il faut tout imprimer. Il y a des clients qui, en plus, sont déjà en train d'attendre dans la salle d'attente [...] ça peut être une grosse source de stress, mais j'ai l'impression que c'est moins le cas aujourd'hui et clairement je pense que ça plante beaucoup moins. **Et vous me disiez que vous aviez une mauvaise expérience de Ballade ? Vous avez essayé et finalement...** Oui... Justement pour les mêmes raisons en fait, parce qu'à l'extérieur, pour la signature d'un acte authentique électronique, plusieurs fois j'ai eu des difficultés de connexion. Ça ne chargeait pas l'acte authentique électronique. Enfin, en fait, c'était stressant, ce n'était pas du tout agréable. Et en fait quand on est à l'extérieur, c'est qu'en général il y a des circonstances particulières. Ce n'est pas forcément avec les clients les plus faciles. Par exemple, j'ai une clientèle parisienne qui ne se déplace pas vraiment à Y., comme si c'était vraiment très très loin. Et donc pour ces clients-là, j'organise des signatures au CSN ou chez des confrères. Ça représente très peu de signatures. Mais j'ai des clients qui sont assez exigeants ; ils n'ont pas voulu se déplacer à l'étude, c'est pour que les choses soient faciles, que tout se passe bien et que la signature soit un moment simple, harmonieux, agréable. Si l'informatique commence à ramer, à planter et qu'on met deux heures et demie à signer au lieu d'une heure, ça ne rentre pas dans le cadre. Donc c'est plus rassurant, plus confortable d'avoir quelque chose de très fluide et qui finira par une signature papier. [...] Alors après, il faudrait peut-être que je réessaie, parce que, de la même manière que j'ai constaté que j'avais beaucoup moins de problèmes avec les actes authentiques électroniques à l'étude, ça se passerait peut-être beaucoup mieux à l'extérieur. Mais c'est vrai que ça concerne en fait assez peu d'actes. C'est des gens importants, connus, voilà. Ils ne sont pas forcément scandalisés de signer sur papier, surtout quand je leur dis : « si vous voulez on peut faire en électronique mais dans ce cas-là vous venez jusque chez moi ». [...] c'est vraiment très très marginal. C'est les gros dossiers parisiens que j'ai quand même rarement, parce que la plus grande partie de mon activité c'est une activité avec la clientèle locale qui se déplace donc très volontiers à l'étude. **Mmh. En fait vous m'avez dit que peut-être vous devriez réessayer, parce que Ballade vous l'avez essayé il y a quelque temps déjà de cela peut-être ?** Hou là là ! Oui je l'ai essayé mais il y a vraiment longtemps. Je l'ai essayé je pense en 2015. **Ah oui !** Et comme je n'ai pas été convaincue et que ça m'avait été très désagréable... C'était une signature que je faisais... Je l'ai fait plusieurs fois mais je me souviens notamment d'une signature que je faisais chez des avocats. Le matériel que j'avais à l'époque pour présenter l'acte authentique électronique c'était un vidéoprojecteur. Je pense que je choisirais autre chose aujourd'hui. Je pense à un petit écran à poser sur la table ou deux petits écrans. Et donc j'avais prévenu les avocats. Ils m'avaient dit « il n'y a aucun problème ». Très bien, très bien. J'arrive et en fait ils me recevaient dans un bureau dans lequel les murs étaient peints en rouge profond avec des

tableaux partout et en fait c'était impossible de dégager un endroit pour projeter l'acte. On avait fini par le projeter, tenez-vous bien, au plafond. **(Rires.)** Donc c'était un moment... mais c'était pour moi hyper éprouvant. J'avais vraiment l'impression que voilà c'était... C'était vraiment hyper éprouvant. J'étais morte de stress. [...] Vous imaginez des gens autour d'une table, ils sont affalés sur leur siège en train de regarder le plafond. Scène un peu cocasse et qui ne leur laissera pas forcément une image d'un notaire moderne, numérique, adapté. Alors en plus, finalement, ça ne s'était même pas terminé comme ça, parce que justement l'AAE plantait donc ça ne se lançait pas. J'avais appelé Genapi. Je n'étais pas chez moi, j'étais donc dans ce cabinet d'avocats, face au client, avec cette problématique de projection. J'appelais sur mon portable [...] qui me mettait en attente. C'était vraiment stressant. Et puis, j'avais fini par prendre une clé USB, prendre mon acte dessus, demander à l'avocat d'imprimer en plusieurs exemplaires pour que chacun ait le projet et que moi j'aie mon exemplaire et puis on a fait une lecture papier et ça s'est passé comme ça. Ce n'est pas un bon moment. À l'extérieur en fait il faut que ça fonctionne impeccablement. [...] cette fois-là m'a définitivement dégoûtée de l'acte authentique électronique en dehors de l'étude. Et à partir de là j'ai juste imprimé. Et effectivement, comme ça concerne en fait très peu d'actes, ce n'est pas une grosse contrainte. En fait, ce qui va me motiver pour réessayer, quand j'aurai le courage (rires), c'est l'idée de donner une image plus moderne et plus digitalisée à mes clients, parce que justement ces clients-là avec lesquels j'ai envie que tout se passe bien, qui sont en général très exigeants, j'ai aussi envie de leur donner oui une image moderne et puis, c'est en général des gens qui vont régulièrement chez des notaires donc pas exclusivement chez moi, puisque par exemple s'ils vendent un bien, ils vont aller chez le notaire de l'acquéreur. Pour peu que le notaire de l'acquéreur soit parisien, on va avoir rendez-vous chez lui, il va nous recevoir et faire un acte authentique électronique et après mon client à moi ne comprend pas pourquoi on re-signe des papiers. » (Me Valentine).

Un autre notaire, alors non équipé pour signer à l'extérieur, relativise le poids de telles signatures : « C'est juste qu'il faut qu'on se lance. Il faut avoir une connexion internet... On n'est pas encore équipé et puis on n'aime pas trop recevoir les actes à l'extérieur. **Question de sécurité ?** Question de sécurité, question après de responsabilité, parce que quand vous allez chez quelqu'un signer un acte, ça veut dire que la personne n'est pas capable de venir chez vous. Donc si la personne, déjà, n'est pas capable de venir chez vous, vous pouvez quand même vous demander pourquoi elle n'est pas capable de venir chez vous. Et du coup si jamais, admettons qu'on mette ça de côté, que vous y soyez allé et qu'il y a un problème dans le dossier et que vous allez devant le tribunal, eh bien expliquez au tribunal que vous êtes allé signer... Ça veut dire que vous étiez quand même conscient que la personne ne pouvait pas venir chez vous. Donc on ouvre déjà un petit peu la porte à une discussion sur une responsabilité. Bon après il y a des cas où on ne peut pas faire autrement. À ce moment-là on signe du papier. Mais nous si vous voulez, on a une activité où, à la différence peut-être de confrères qui ont plus à bouger, je pense notamment à des confrères de province ou autres, qui ont plus à venir voir

*leurs clients à Paris, à ce moment-là eux c'est peut-être plus important de pouvoir signer à l'extérieur. Alors que nous on est bien desservi en transport. On est en banlieue mais bon c'est quand même la banlieue proche. On a le métro et le RER. [...] Venir dans le XVI<sup>e</sup> ou venir à X., c'est pareil. C'est deux stations de plus. » (Me Guillaume).*

Les approches varient non seulement selon les offices, mais parfois dans son propre office. S'ajoute le sentiment assez largement partagé d'une certaine dépendance à l'égard des prestataires informatiques voire d'une perte de maîtrise sur l'outil « *qu'on paie très cher, extrêmement cher* » souligne un notaire précisant : « *Nos contrats sont pharaoniques. Nos logiciels sont cotés en Bourse. C'est complètement dingue. Ça nous a échappé. On est tributaires de l'informatique. Avec des tentatives parfois de reprise en main, mais ça n'a jamais été... Non non. C'est fini. C'est raté. En fait on s'en fout un peu puisque si jamais il y en a un qui nous contrarie, on change de prestataire, c'est facile. Et ils le savent bien. Donc il ne faut pas non plus avoir peur de ce que l'on ignore. Sauf qu'en Île-de-France vous êtes presque tous chez Genapi qui...C'est tout à fait exact. Mais Fiducial est plus puissant en province.* » (Me Noël)

Toutefois, l'unanimité se fait pour considérer que le numérique recouvre des outils tendant à faciliter la vie d'office.

## **II/ Une vie d'office facilitée**

Nonobstant les gains de temps et d'espace largement mis en avant (1), liés à la fluidification des relations et de l'accès aux données (2), plusieurs défis voire difficultés sont évoqués (3).

### ***1/ Un gain de temps et d'espace***

« *Ça facilite les choses* » souligne une notaire (Me Romane) à propos d'outils numériques contribuant à réduire le temps et certaines tâches. Le gain de temps et d'espace se joue à plusieurs niveaux : disparition du courrier papier, gain de temps pour les rédactions et signatures d'actes mais aussi pour la recherche d'informations juridiques - avec le CRIDON et les bases de données juridiques-, d'un acte ou d'un document retrouvable « *en moins d'une minute* », à condition d'avoir bien nommé le document. La diminution de l'archivage est pour sa part présentée comme un apport essentiel de l'AAE – eu égard les coûts de l'immobilier en Île-de-France- alors que d'autres apports sont parfois nuancés : certains dispositifs comme l'assemblact permettaient déjà dans le passé de limiter par exemple le nombre de signatures, tandis que la dématérialisation, antérieure à l'AAE avec la GED (Gestion électronique des documents), s'accélère avec la généralisation de la numérisation des documents dans les offices - notamment pour « *les règlements de copropriété et les modificatifs [...] reçus à l'étude [...] parce que les demandes sont fréquentes* »-. Ce gain de temps est parfois souligné comme

permettant de se recentrer sur « *l'analyse juridique et arrêter de demander des pièces.* » (Me Maurice) Le gain de temps est souligné voire recherché à tous les niveaux et moments : constitution d'un acte (recherche d'une pièce lors du processus de production d'un acte), publication et archivage de l'acte. La digitalisation des offices permettrait aux notaires de se recentrer sur leur cœur de métier et de rationaliser les tâches purement administratives et de secrétariat, comme l'indique une associée à propos de la délégation de tâches aux clients, à l'instar d'autres secteurs économiques (Tiffon, 2013) :

*« Oui parce que l'intérêt pour vous c'est que les clients commencent à remplir un peu les données ? Oui moi j'ai besoin de me décharger des tâches qui sont trop... Administratives ? Secrétariat quoi. Comme, de toute façon, un client va remplir une fiche de renseignements d'état civil, autant qu'il la remplisse en ligne et que ça aille directement se loger dans mes données. Et moi je vois après avec les états civils, etcetera. On relit. [...] on a vraiment tellement d'autres choses à vérifier. Ça on avait réfléchi à ça [...] comment aller plus vite, comment se décharger de tâches. Moi, par exemple [...] ce sont mes clients qui demandent leur état civil. Je ne les demande plus. Sauf vraiment quand il y en a un qui s'énerve parce que voilà. Mais c'est très très rare. Les choses sont claires, vous leur demandez... Enfin dans la liste qu'ils doivent... Oui, les états civils à fournir. C'est pas très compliqué. Oui mais : « C'est pas votre rôle ? » Et puis il y a des mairies qui nous disent : « C'est le notaire. » Voilà, donc on essaie. C'est pas grave. D'accord. Mais globalement vous n'avez pas d'oppositions ? Dans la majorité des cas les clients le font ? Ah oui ! Moi, tous mes clients le font. Ils le font. Et en fait ce qui est absolument formidable, c'est le gain ensuite. Puisque nous, quand vous arrivez, vous avez juste un acte de notoriété, donc juste la succession minimale, et qu'ils ont tous leurs actes... Mais je ne les reçois même pas... Je peux les recevoir en deux ou trois semaines. Enfin je veux dire, c'est très très rapide. Alors que vous avez des études, ils vont attendre des mois parce qu'en fait c'est le dossier qu'on met de côté parce que c'est juste une notoriété. Ma politique c'est... alors c'est mal dit... de dégager les petits actes qui n'ont pas besoin d'attendre. [...] C'est pareil pour les contrats de mariage. Les contrats de mariage c'est particulier parce qu'ils doivent aussi leurs états civils à la mairie donc... Mais y a des actes comme ça où finalement tout le monde y trouve son compte. [...] Ça va plus vite et puis vous avez le dossier en tête en fait. Vous avez l'appel en tête et vous le signez donc c'est très rapide. Pour la vente immobilière c'est peut-être particulier parce que... Oui et puis y a deux actes. En général je leur demande. Là en général on les demande les états civils. Mais sur les donations, sur tout ça. » (Me Karine)*

L'enjeu est aussi financier et la démarche parfois très pragmatique ; « *En fait l'outil est là pour aider à la productivité. Donc si le support n'est pas productif, je reviens à un support papier, s'il est plus productif* » indique Me Léo.

Certains collaborateurs manifestent le sentiment d'un plus grand confort bien que les problématiques soient variables en fonction des spécialités ; une notaire stagiaire parle ainsi de « *confort dans le sens où tout est à portée de main. [...] maintenant on peut travailler sans amener son dossier partout avec soi. En succession, je pense que c'est un peu plus difficile*

*qu'en vente parce qu'il y a beaucoup de pièces, mais c'est ce confort de tout avoir à portée de main. Et, en fait, les outils qui sont à notre disposition rendent la chose plus facile. Je pense par exemple à la plateforme pour les fichiers volumineux, pouvoir tout déposer les éléments là-dedans et savoir que derrière ça va pouvoir être téléchargé, on va avoir en plus un accusé de réception et c'est sécurisé, vraiment c'est beaucoup plus pratique que de faire des mails qui sont trop lourds, qui ne vont pas passer, dont on n'est pas sûr à cent pour cent que ce soit sécurisé. Je trouve que ça apporte beaucoup de confort dans la façon de travailler, dans ce sens-là oui. **Et vous disiez qu'en succession c'est un peu plus difficile qu'en vente, parce qu'il y a beaucoup de pièces ?** Voilà, c'est ça. Il y a beaucoup de pièces, donc, du coup, on reçoit beaucoup de courriers et je trouve que c'est plus difficile... Je pense aussi que c'est lié au fait que je n'ai pas le double écran. C'est beaucoup plus difficile pour moi de faire sans tout mon dossier papier, enfin sans toutes mes pièces, parce que si j'avais un double écran, je pense que je n'aurais qu'à scanner et je pourrais utiliser le double écran comme support de mes documents. Et là je ne peux pas. C'est pour ça que je pense qu'en succession c'est plus difficile, parce qu'il y a beaucoup de pièces. Enfin je pense qu'il y en a plus qu'en vente. Plus de courriers, plus de documents comme ça papier. » (Mme I.)*

L'outil informatique est ainsi appréhendé comme une aide dans de nombreux domaines et étapes, au premier rang desquels les **formalités postérieures** où, souligne un notaire :

*« C'est un vrai bonheur. Ça va beaucoup plus vite. **Et ça diminue donc la durée, ça diminue la diversité des tâches, ça diminue du coup les risques d'erreurs aussi sans doute ?** Alors on peut en trouver quand même. Il faut quand même vérifier un peu les formalités qui sont données par nos clerks derrière, mais non non, je dirais les formalités papier c'est un sacré fatras et pour le coup ça coûte cher en papier. Enfin, c'est un coût planète de papier. Pour nous c'est un coût financier mais c'est aussi... Surtout que maintenant quand on connaît bien certaines administrations, notamment par exemple... Je ne sais pas, au niveau des formalités postérieures, mais préalables, il est dit dans les documents qu'il faut quatre formulaires de droits de préemption. Certaines mairies que je connais en mettent trois à la poubelle et en gardent qu'un, donc maintenant on leur en donne évidemment plus qu'un. À un moment donné sur les formalités postérieures je crois qu'il fallait [...] deux extraits d'acte [...] à la fin. Par acte électronique, je dirais le dispatching se fait automatiquement. En termes d'économies de planète c'est mieux. Soyons honnête, y a pas que l'archivage. [...] c'est vrai que les formalités, ce n'est pas très intéressant et ça, ça a quand même beaucoup simplifié les choses. » (Me Jean).*

Parmi les attentes et « nouveautés » particulièrement appréciées figure le recommandé électronique généralisé : *« c'est quand même plus agréable, plus facile pour tout le monde. Avec le système eIDAS d'identification, c'est quand même vraiment bien. [...] c'est plus confortable pour tout le monde. Et côté clients, eux préfèrent nettement, parce qu'ils nous disent : « on reçoit sur la boîte mail, on n'a pas à se déplacer à La Poste. » (Me Romane)*

L'AAE est pour sa part adopté avec un sentiment assez largement partagé qu'il est désormais entré dans les mœurs depuis le premier, signé en 2008. Or, il avait pu, au départ, être perçu

comme une révolution tant par les clients que dans les offices l'ayant adopté (plus ou moins précocement). Il venait en effet bousculer un certain nombre de repères identitaires et de pratiques professionnelles, tout en s'avérant un vecteur de simplification de l'organisation du travail, comme en attestent ces remarques d'une notaire créatrice, à propos de l'étude pilote en région où elle avait exercé : « *Au début, ça fait bizarre de recevoir un acte et on a rien. On n'a plus d'acte. [...] On a rien et au bout de trois fois on trouve ça génial parce que ça va beaucoup plus vite, les formalistes sont contentes puisqu'elles ont tout. Y a pas à re-scanner pour une sauvegarde, machin, et pour une copie au client. Non ça a été très vite adopté.* » (Me Irène).

Parmi les atouts mentionnés figurent : le gain de temps (« au moment de la signature devant les clients »), la transparence, la réduction des pertes (« au moins si elles sont scannées, il n'y a plus de problème ») et des erreurs, l'élargissement des possibilités d'accès aux dossiers à distance des collègues en cas de besoin.

Ces apports de l'AAE sont perçus de manière unanime par les notaires comme se situant particulièrement au niveau du rendez-vous de signature :

« *Aujourd'hui, tout le monde voit sur l'écran et puis un client peut se lever et montrer : « vous voyez, c'est comme ça, etcetera ». Pour moi c'est un gain de temps. [...] et surtout c'est que l'information elle est transparente, tout le monde la voit. [...] s'il y a quelque chose à corriger dans l'acte, c'est corrigé en temps réel donc le client voit ce que l'on fait et il est sûr, s'il nous fait confiance évidemment, que ce qu'on lui fait signer, c'est ce qu'on lui a montré. Alors que sur du papier quelquefois... Déjà vous ne savez pas ce que... Moi j'ai vu des clients dire à mon associé : « Ce qu'on a signé ce n'est pas ce que vous nous avez lu. Vous avez appris votre texte par cœur, vous l'avez récité devant nous, mais ce qu'on a signé ce n'est pas ce que vous avez dit. » Genre de critique qu'on ne peut pas avoir avec un acte électronique.* » (Me Eric)

« *Bon du coup on peut zoomer, les gens peuvent regarder tous, alors que sur un papier c'est un peu compliqué. [...] Ils se rapprochent... [...] Ils viennent voir. « Non c'est là. » [...] **le recours au numérique lors du rendez-vous de signature** [...] Je pense que ça diminue le temps. [...] Et puis un document vous le présentez tout le monde le voit en même temps, c'est ça l'avantage. Vous zoomez : « Regardez c'est bien là », vous voyez le plan. Vous êtes pas en train de dire : « Faites passer le plan, tout le monde est d'accord ? » » (Me Irène)*

La durée en est diminuée et un sentiment de sécurisation, et donc de moindre stress dominant : « *Ça diminue la durée, ça sécurise les choses, c'est-à-dire qu'on sait que lorsque les clients ont signé, tout a été signé. Quand vous faites parapher des pages et que vous avez... même si ce n'est pas le cas le plus fréquent, mais vous avez vite fait d'avoir quatre personnes autour de la table, il faut vérifier que tout a été paraphé, tout a été signé. On perd du temps. Et puis il faut signer à son tour. Oui, une phase de signature, ça peut bien durer un quart d'heure ou vingt minutes. Après les clients mélangent les feuilles, il faut toutes les remettre dans l'ordre. Bref, moi, le papier, je ne veux plus en voir ! **Enfin c'est presque une source de stress entre guillemets, à vous écouter ?** Oui, et puis on n'est pas à l'abri que l'original soit détruit,*



*soit perdu, soit détérioré, c'est possible ça. Donc je ne suis pas convaincu que le papier soit plus sécurisant que le digital. » (Me Eric)*

S'ajoute la facilitation des échanges que permet l'envoi d'une copie au client sous forme de pdf, avec toutefois des conceptions et pratiques variables en matière de copie authentique et les difficultés potentielles soulevées par l'envoi d'une simple copie sous forme de pdf après la signature :

*« Ah oui. J'envoie les titres. J'en ai parlé avec X. qui est quelqu'un de soixante-deux ans, je lui ai dit : « toi, tu fais quoi ? » Je m'attendais à ce qu'il me dise : « des copies authentiques ». Il me dit : « non, nous on ne fait pas ». Je dis : « mais on est en train de tuer la copie authentique. On tue le sceau de la République. » Et les mentions de publication... Il me dit : « les clients ne savent pas ce que c'est. – Oui, ils ne savent pas ce que c'est, mais le fichier immobilier, l'opposable aux tiers, je sais pas on est en train de... » Alors la copie authentique moi... Je dis à des confrères : « ok, ok puisque aujourd'hui on n'a pas une blockchain du notariat où j'ai mis une copie simple, mais si c'est moi qui l'ai mise, bon. Du coup, quand vous avez un gars qui arrive, son titre de propriété a trois ans. Grande chance qu'il soit un acte authentique électronique. Il vous l'envoie comme ça. C'est ce qu'il avait reçu, si ça se trouve, sur sa boîte mail, suite à la signature. Vous faites quoi ? Ce n'est pas une copie authentique. » Les pdf, c'est tellement facile à trafiquer. J'ai vu des trucs, hou ! Parce que maintenant on inspecte les études, j'ai des confrères qui ont été emmerdés. Excusez-moi mais... C'est assez flippant d'ailleurs. J'ai le confrère qui me dit : « si le type vient de chez moi... » Je dis : « évidemment, si le client revient à l'étude trois ans après, l'acte il est là, je sais ce qu'on a fait. » Il me dit : « mais par contre je demande au confrère qu'il m'envoie une copie authentique. – Mais tu l'as, la copie authentique ? Donc tu attends ta copie authentique pour lancer ton dossier ? C'est à l'encontre du... – Non non non ! Je relance sur la base qu'il a donnée. » Alors on devrait pouvoir faire des copies authentiques électroniques, mais ce n'est pas encore au point parce que les histoires de tiers certificateurs, patati patata. Bon. Et d'ailleurs, quand on inspecte les études, c'est marrant... J'ai inspecté une étude, la comptable inspectrice m'avait dit : « non non non, vous ne regardez pas les actes signés dans Genapi en électronique, vous allez les chercher sur le MICEN. C'est celui qui a été déposé. » Et moi naïf : « enfin bon... – Écoutez, on a déjà rencontré des choses où l'acte qui était dans Genapi a été modifié par la formaliste, par le notaire, parce qu'ils se sont rendu compte de trucs. » Je lui dis : « mais c'est grave ! On peut perdre son job. – Ah oui oui, on peut perdre son job. » Moi, comme ça ne me venait pas à l'esprit, je ne pensais pas qu'on puisse... Il y a plein de sujets sur... Je sais que la Chambre des Hauts-de-Seine a opté pour le zéro papier. On est au cent pour cent numérique. » (Me Pierre).*

L'envoi dématérialisé des copies « évite des frais de gestion de dossier » et des « frais postaux » et serait plus confortable pour les clients. La dématérialisation peut parfois même aller jusqu'à la numérisation des copies authentiques papier reçues des clients, puis détruites, sur autorisation des clients (Me Hélène).

Le gain de temps se situe également en amont, au niveau de la préparation et de la rédaction elles-mêmes, avec la possibilité de « *détecter les problèmes plus tôt. C'est ça qui donne du confort aussi, qui évite le stress* ». Sont globalement saluées la souplesse et la facilité d'utilisation du logiciel métier : « *Pour rédiger un acte, on doit... pas cocher des cases mais c'est presque ça, pour qu'en fait ça déroule un acte et qu'on n'est plus qu'à compléter les zones grisées. [...] Maintenant on voit à gauche les cases à cocher, à droite comment ça sort.* » (Mme G.)

Le numérique serait également source de plus grande souplesse en matière de gestion du temps (possibilité d'obtenir des informations en dehors des heures de bureaux des administrations...) et d'organisation de son travail (possibilité de travailler sur ces dossiers à n'importe quel moment de la journée ou de la semaine), permettant notamment de travailler à distance...et « *diminuer la durée au fond* », voire de « *constituer un dossier en vingt-quatre heures finalement* ».

Ces souhaits s'inscrivent dans un contexte marqué par la nécessité de répondre à des demandes croissantes dans certains domaines et de pouvoir suivre son activité (avec des tableurs...) et de fortes demandes de télétravail<sup>1</sup>. Des freins et des résistances se manifestent toutefois dans des entreprises de proximité du secteur des professions libérales qui ne figurent pas parmi les établissements habituellement les plus concernés par ce dispositif (Hallépée, Mauroux, 2019a). L'appréciation et les conditions du télétravail varient selon les offices, les fonctions et les statuts. Dans les petits offices, l'aménagement des horaires de travail, pour des raisons familiales et/ou de transports, est préféré à un télétravail difficile à mettre en œuvre eu égard le faible nombre et la fréquente polyvalence des collaborateurs. Des offices aux effectifs plus importants peuvent en revanche recourir au télétravail et mettre en place un système de portables tournants. Si, parmi les freins au télétravail mis en avant, peu concernent l'outil numérique, des problèmes de connexion à distance ont pu être évoqués, notamment par une notaire relatant son expérience personnelle : « *Moi, j'avais, pour télétravailler, utilisé l'outil [...] qui s'appelle Navista. Enfin c'est un VPN qui est sécurisé et qui permet de travailler à distance en toute sécurité informatique. Le problème c'est que ça fonctionne très très mal. Et moi l'expérience que j'avais faite, c'est que c'était horrible de travailler avec ça, mais vraiment horrible, parce que ça mettait des heures à se connecter, que ça se déconnectait. Je finissais par devenir super stressée et que quand c'était possible, du coup, je prenais ma voiture pour aller à l'étude pour finir ce que j'étais en train de faire. Donc en fait, ma crainte, ce n'était pas que je n'avais pas confiance dans les gens, c'est juste qu'ayant expérimenté l'outil, je me disais : ce n'est pas possible qu'ils réussissent à être aussi efficaces en télétravail qu'à l'étude, parce que c'est tellement lent, ça rame tellement. Alors du coup, là, avec le début des problèmes*

---

<sup>1</sup> L'expérience du télétravail pendant le 1<sup>er</sup> confinement va renforcer ces demandes dans des entreprises de proximité qui y avaient jusqu'alors peu recours comme en attestent les données d'une enquête poursuivie postérieurement et à l'échelle nationale (Delmas, 2021ab).

*liés au coronavirus, début mars, ils avaient essayé d'installer Navista sur tous les ordinateurs portables de ceux qui avaient des portables. Je leur ai demandé de faire les expérimentations chez eux et tous m'ont dit la même chose, que c'était horrible, que ça fonctionnait hyper mal. [...] quand on va reprendre une situation normale, je vais essayer de trouver un système qui fonctionne. Et qui soit sécurisé du point de vue informatique. [...] moi ma réticence sur le télétravail, c'était juste que je savais très bien que l'outil ne fonctionnait pas. » (Me Valentine).*

Plusieurs notaires indiquent pour leur part travailler eux-mêmes à distance pour diverses raisons : création ou installation en cours, raisons familiales, souplesse... Un notaire trentenaire, associé dans un petit office (moins de 10 salariés) indique au contraire son souci d'éviter de travailler à domicile afin de préserver sa vie familiale :

*« Mon petit portable qui est là en fait c'est mon unité centrale, on va dire. C'est-à-dire que je le prends... [...] je suis directement connecté au serveur. Ce n'est pas un télétravail où je me connecte sur mon poste qui était là et qui se connecte... Donc ça va, c'est deux fois plus rapide. Et surtout l'avantage, c'est que je peux travailler le soir chez moi si je veux, même si je m'astreins à ne pas le faire, parce que sinon... Si on fait des enfants, c'est pour s'en occuper et les voir aussi. **Ils sont assez jeunes ?** Oui oui. Sept et un an. Mais c'est pratique. En rendez-vous extérieur parfois maintenant je ne pars qu'avec ça. Quand un confrère nous reçoit dans un sous-sol, j'ai du mal à avoir de la 4G... » (Me Pierre)*

Les notaires salariés peuvent pour leur part être particulièrement concernés par un télétravail assimilable à du surtravail voire source de pénibilité (Goussard, Tiffon, 2016). Ce type d'investissement « en débordement », à son domicile le soir et le week-end (Hallépée, Mauroux, 2019b) a été soulevé par un notaire salarié d'une petite structure (moins de 10 salariés), dont la situation s'apparente à celle de cadres supérieurs d'autres secteurs, ayant massivement recours au télétravail en débordement depuis parfois bien plus longtemps (Cléach, Metzger, 2004). Ici, pendant les heures d'ouverture de l'office, le notaire salarié est censé être sur son lieu de travail afin, notamment, de recevoir les clients et signer des actes. Ce que les notaires libéraux affichent parfois faire de manière volontariste, à savoir « ramener des dossiers à la maison », est davantage vécu comme une contrainte par ce salarié indiquant que « cela fait partie du contrat » ; ramenant des dossiers chez lui quasiment tous les jours il précise : « j'ai la chance d'avoir une épouse très compréhensive. Après effectivement voilà, ça fait partie du jeu. Bon, c'est vrai que c'est un petit peu la peur de se dire que c'est la porte d'entrée du travail dans la sphère privée. [...] Alors indirectement on a une profession qui est quand même très liée à ce qui se passe d'un point de vue purement économique, avec un marché immobilier très tendu sur la région parisienne. C'est sûr qu'effectivement c'est des périodes de surchauffe où il faut être très réactif, etcetera. Le besoin fait que. [...] **quatre à huit heures par semaine de télétravail ?** Alors oui oui, on va dire qu'on est sur quatre à huit globalement. [...] on attend plus d'un notaire salarié que d'un collaborateur. C'est logique. Ça fait partie du contrat. [...] Il y a le côté qui a l'effet pervers de plus étaler le temps de travail, puisque du coup là où à l'époque j'aurais peut-être condensé, condensé pour que tout tienne dans la journée, peut-être

*que sur certains points je me dis : ça je peux le traiter chez moi et donc du coup c'est l'effet pervers ; on se crée soi-même sa demande. [...] un client s'attend, quand il fait appel à un professionnel, à l'avoir. C'est vrai que les métiers de relation clientèle, le télétravail est quand même un petit peu compliqué dans la mesure où c'est difficile de dire à un client : « ce jour-là je ne suis pas là, ce sera ce jour-là ». » (Me Orphée)*

L'outil informatique permet de gagner du temps et de l'espace en facilitant le télétravail<sup>1</sup> et en diminuant la durée de certaines séquences de travail par la suppression d'un certain nombre de tâches manuelles au sein de l'étude, avec pour effet le sentiment d'un accès plus fluide aux données et aux informations.

## ***2/ La fluidification de l'accès aux données et informations***

L'appréciation des services offerts par des entreprises de service du numérique (ESN, anciennement SSII), dont le logiciel métier de production de l'acte, est variable quant à la qualité des trames, l'acte n'étant « *pas toujours bien rédigé [...] pas toujours énormément de choix, mais bon, globalement c'est satisfaisant* », souligne Me Guillaume, notaire exerçant dans un office traditionnel avec des actes assez standardisés et sans forcément utiliser un clausier étude ; « *c'est moche, on est obligées de faire plein de présentation [...] Même, ils sont pas capables de mettre la même police. [...] on le fait nous-mêmes à la main après* » indique Me Irène. Les améliorations constantes des trames et certaines innovations sont particulièrement appréciées, certains évoquant toutefois leur « souhait » d'être davantage interrogés sur les « *modifications qui leur paraissent indispensables* » et le manque d'information sur celles réalisées.

L'espace client fait également l'objet de positionnements contrastés (« choses qui ne regardent pas le client », risques d'erreurs...), tout en étant majoritairement envisagé comme un apport appréciable : « *ça permet de montrer qu'on travaille [...] il peut faire des notifications, des alertes* », le « *client redevient au centre du dossier* » (Me Fabien).

La prise de rendez-vous en ligne suscite également (et plus encore) des positions contrastées : favorables (gain de temps, facilitation de la « gestion du client » par les collaborateurs...) ou plus circonspectes (volonté de garder la main sur le rendez-vous et sa durée...).

Les relations (échanges et transferts de documents) entre offices, professionnels, et avec divers partenaires (publics et privés) passent par l'utilisation de logiciels, plateformes, applications et services institutionnels diversifiées et dans l'ensemble plutôt appréciées, avec là aussi des politiques très variables selon les offices et les professionnels.

Les canaux sont variables selon les destinataires : mails et échanges de fichiers volumineux avec les géomètres, voire les banques (mails avec lien) et les agents immobiliers (ayant recours

---

<sup>1</sup> Le gain d'espace constituant l'un des enjeux du télétravail en Île-de-France, alors qu'en région, notamment en milieu rural, il peut constituer une source d'attractivité pour des offices peinant à recruter (Delmas, 2021ab).

à *we-transfer* avec toutefois un problème de sécurisation souvent mentionné) mais aussi les confrères (via l'espace notarial interactif, les échanges de dossiers au sein même d'i-Not avec la difficulté soulevée d'absence possible de partage direct de dossiers avec « des confrères qui n'ont pas iNot », ce qui implique alors « faire des mails et de rattacher tous les dossiers »), plateformes et services institutionnels en ligne avec les administrations... Les divers outils mobilisés sont globalement appréhendés comme facilitant les échanges avec les autres notaires, clients, partenaires (privés et publics), « ça facilite » les relations entre confrères ; « quand les pièces arrivent vite, voilà, ça circule quoi ! » « Ça fluidifie.. »

Aujourd'hui, à l'heure de l'essor des offices multisites et de mises en réseaux d'offices et bureaux annexes, la question des échanges à distance de documents et information se pose au sein même de l'office.

Selon plusieurs interlocuteurs, les solutions restent complexes pour les offices multi-sites ;

*« Surtout qu'on veut avoir la formalité et la compta qui soient faites [sur un seul site] [...] il faut qu'ils puissent accéder au serveur de [l'autre site]. [...] il y en a qui ont carrément quatre écrans. (Rires) D'autres qui ont des systèmes de switch pour « switcher » entre les deux serveurs. [...] Et puis quand on a les dossiers qui vont entre [les deux sites], il faut bien que ça se fasse rapidement donc en papier c'est impossible. [...] Pour communiquer les pièces comptables [d'un site à un autre], il faut bien scanner. [...] les décomptes, ... tout en fait. » (Me Maurice)*

Au sein d'un office sur un seul site, les échanges peuvent également être dématérialisés, via whatsapp, des sms, la messagerie instantanée (pour ne pas déranger le collaborateur ou collègue dans le même bâtiment et pour que l'information ne soit pas noyée dans les mails), slack, même si le face-à-face au sein des services demeure : « on va beaucoup dans les bureaux des uns et des autres [...] on s'appelle au téléphone [...] quand on a une question [...] on fait le tour des bureaux à l'étage » (Mme F.). S'ajoutent la mobilisation de groupes facebook (pour les échanges et conseils, recrutement...) et tweeter. Une clerc de notaire précise par exemple l'intérêt de tels systèmes de messagerie : « Maintenant qu'on est dans deux bâtiments, avec les collègues qui ne sont pas dans le même bâtiment ou même avec Maître S. puisque je ne suis plus dans le même bâtiment que lui, j'utilise beaucoup plus Slack. Après avec mes collègues qui sont dans le même bâtiment, je vais les voir directement. [...] Quand je suis arrivée, où tout le monde était dans le bâtiment, ça existait déjà, c'était déjà utilisé. Mais après c'était aussi une étude qui faisait partie d'un GIE [...] donc ça nous permet aussi de communiquer avec des personnes ailleurs, de façon un peu moins formelle que le mail. [...] Pour le coup, quand notre comptabilité est en vacances, on a la comptable de l'autre étude qui prend le relais et c'est assez utile ; on peut écrire comme sur les messageries de type Messenger, mais sinon on peut aussi avoir des appels en vidéo et là on se voit. [...] J'écris aussi à Maître S. sur Slack pour le coup. Comme il est souvent en rendez-vous... Slack après, il me répond s'il a le temps entre deux rendez-vous. Sinon il me remet un petit mot sur Slack en lien avec la question que

*je lui ai posée et puis je verrai la réponse soit le lendemain si je suis déjà partie, soit... Comme ça j'ai la réponse et je peux l'utiliser et poursuivre mon dossier. »* (Mme H., clerk de notaire).

Les échanges dépassent le seul cadre de l'office, en particulier lors des recherches juridiques, où notaires et salariés mobilisent divers canaux d'information (souvent complémentaires) : salariés ou notaires d'autres études, via mails, téléphone, réseaux sociaux, presse et sites juridiques (des CRIDON, LexisNexis)... Une notaire associée souligne ainsi : *« Ils nous mettent des infos juridiques. Mais ce n'est pas là que je les prends les informations juridiques. On est sur la semaine juridique et puis quand j'ai un problème particulier moi je mets dans... Parce qu'on a des outils qui sont très performants, qui sont les 5 CRIDON. Exceptionnel. [...] Les réponses parfois c'est CRIDON, c'est comme ça. Mais au moins on a des références. [...] il y a autre chose que j'utilise maintenant aujourd'hui c'est LexisNexis 360 Notaires. Et alors là c'est le bonheur parce qu'ils ont un fichier complètement pratique. [...] Qui s'appelle les « fiches pratiques ». Et alors c'est absolument incroyable. [...] Si vous êtes un peu novice dans la rédaction d'un acte. [...] En gros, on vous dit même les pièces à demander. Après faut adapter aussi. Mais ce que je veux dire c'est qu'en termes pratiques on va loin. [...] vous avez tout. Ça renvoie à tout, même aux formules. [...] Et c'est fait soit par nos confrères soit... Vous avez des avocats aussi. Vous avez la version notaire, la version avocats, pour aller voir ce qu'ils font eux. Hyper intéressant. **Vous allez voir du coup aussi les versions d'avocats ?** Bah oui, s'ils nous les mettent. [...] Et puis vous avez les textes. Enfin c'est exactement ce qu'un notaire veut. Les textes, les références. Et si j'ai besoin de l'article je vais le chercher. [...] **C'est complet et pédagogique.** Et puis c'est en ligne. Vous tapez le mot et voilà. C'est incroyable. [...] je l'ai toujours utilisé. Alors ça n'existait pas sous la forme LexisNexis 360 Notaires quand j'ai démarré. C'était LexisNexis. [...] Et ces fiches pratiques [...] L'intérêt c'est pas forcément de les avoir en papier, c'est de se mettre sur son ordinateur et puis de rechercher le mot-clé, et de dire : « Ah oui pour faire ça faut faire ça. » [...] Et puis LexisNexis a aussi les modèles d'actes. »* (Me Karine)

Les outils mobilisés et les solutions sont donc divers. S'ils sont perçus comme facilitant la vie d'office en fluidifiant l'accès aux données et aux informations, ils sont parfois appréhendés comme perfectibles, voire comme ne facilitant pas toujours le travail au quotidien.

### ***3/ Des outils perfectibles... voire sources de lourdeurs***

Les sources d'insatisfactions sont variées. Parmi celles qui ont pu être souvent évoquées lors de cette enquête, on peut notamment citer la limitation à 30 Mégaoctets des AAE. Une notaire indique par exemple : *« Il y a cette contrainte aussi du trente mégas qui est un peu juste. On était à vingt au départ, on est passés à trente. C'est un peu juste trente parce qu'on va avoir des pièces parfois qui sont très volumineuses, notamment quand on essaie d'annexer les pièces ALUR à la promesse de vente. Ça peut déborder. »* (Me Hélène)

Cette limite implique compresser les annexes au risque de leur illisibilité ou, dans d'autres domaines que les ventes immobilières, faire des dépôts de pièces :

*« Et comment vous faites quand il y a trop d'annexes, vous dégradez ? Oui. Y a une compression. Mais y a un très gros problème sur les bases de données, elles ne sont plus lisibles une fois que c'est compressé. Donc on annexe du vent. Et est-ce qu'il n'y a pas une autre solution ? [...] des pièces annexées à l'acte[...] ? Si, il y en a qui font ça. Ils font des dépôts de pièces. Mais ça se fait pas en vente, en général vous avez tout, c'est censé bien contenir la totalité des documents. Donc c'est compression ? On s'arrange, les documents sur les parties communes on peut mettre qu'ils ont été remis. C'est moins bien mais on va évacuer les documents qui sont trop gros. Surtout que les clients ont eu leur promesse de vente avant. Je suppose que vous faites les promesses... Oui enfin ils ont parfois pas toutes les... La promesse de vente oui ils les ont, mais la vente en général ils découvrent. Ils découvrent l'urbanisme, les bases de données on peut leur donner mais ils ne lisent pas. » (Me Karine)*

S'ajoutent les formes de stress quand l'outil ne marche pas ; il faut savoir « gérer ses rendez-vous » « gérer en live la rédaction des clauses, gérer l'outil informatique » (Me Hélène). Le sentiment de devoir exercer aujourd'hui des tâches qui, pour certaines, ne relèveraient pas du cœur de métier, s'expriment parfois, de la part de notaires et de collaborateurs indiquant la nécessité de faire preuve de « qualités techniques juridiques et des qualités techniques presque informatiques » et d'exercer une « vigilance accrue (notamment) sur le type de pièce qu'on annexe » (Me Hélène).

L'importance de tâches purement formelles voire « fastidieuses » et déqualifiées(antes) est parfois mis en avant : « c'est beaucoup plus finalement fastidieux de préparer l'acte électronique que l'acte papier. Pourquoi ? Parce que l'acte papier c'est vrai que ça va très vite, on récupère les pièces, tac tac tac. L'acte électronique ça suppose effectivement d'aller voir la pièce, de la renommer correctement, vérifier que dans l'acte elle soit bien citée, la mettre dans le bon ordre. Et il y a tout un petit travail avec le logiciel en lui-même de compression. Il peut parfois passer les pièces en noir et blanc alors qu'elles étaient en couleur. [...] ça implique recruter des personnes sur ce type de mission de vérification.... [...] On peut recruter des gens qui sont peut-être moins qualifiés, moins chers [...] avec des checklists. [...] Ici ce n'est pas le cas pour l'instant. On a des gens qualifiés qui font ces tâches-là. » (Me Hélène).

Les activités de numérisation, si elles tendent à diminuer, sont parfois perçues comme incompressibles voire toujours importantes, surtout pour certaines pièces (règlements de copropriété et titres), envoyés ou déposés par les clients (secrétaire d'un notaire). La numérisation et l'archivage requièrent un temps et un personnel dont ne disposent pas tous les offices. Une associée d'un office comprenant 8 personnes (dont six salariés) souligne ainsi :

*« Vous avez les archives ici ? En bas. Et ici on conserve beaucoup. À Y. déjà, les instructions avaient été données pour dire qu'un dossier devait avoir cinq millimètres d'épaisseur à l'archivage. Parce que ce n'est pas le tout de passer à l'informatique, il faut donner des*

instructions sur l'archivage. Parce que si vous gardez et l'archivage papier et l'archivage informatique y a un problème. Enfin moi je pense. Et donc ici aussi moi j'essaie de liquider pas mal ce qu'il y a dans les dossiers de vente notamment, parce que la majorité des pièces sont annexées. Sauf un dossier contentieux où là, il faut faire attention. Un dossier où on sent qu'il y a un problème, il faut absolument garder les pièces. [...] Ce qu'on aime bien garder, c'est par exemple la reconnaissance de conseils donnés. On a dit : « Nous on aurait fait ça, vous vous voulez faire ça, on le fait quand même. » Par exemple. Qu'est-ce qu'il y a ? Les estimations en donations vous pouvez les mettre dans le dossier informatique. Voilà. [...] **quand vous ressortez des dossiers du coup vous numérisez ?** Non [...] Mes collaboratrices elles ont pas le temps. **Vous n'avez pas beaucoup de collaborateurs.** Mais à X. [étude de taille plus importante où elle exerçait antérieurement] c'était fait et c'était absolument dingue parce que du coup vous recherchez un acte... C'était reclassé je me souviens, c'était par année et puis par mois. Et le nom de l'acte était re-numérisé en mettant l'année d'abord. Enfin y avait une structure qui permettait de le trouver assez vite. Alors vous pouviez avoir deux actes du même jour mais... On mettait par exemple si c'était un modificatif au règlement de copropriété « MRC », vente « VT ». À la lecture de la... C'était incroyable. À la lecture du fichier vous trouviez l'acte. Et en fait vous n'aviez même plus besoin d'appeler le formaliste puisque de toute façon l'acte était en ligne. Alors après, par exemple si le scan malheureusement avait été mal fait ou qu'on voyait qu'il y avait un plan annexé qu'il avait oublié de... on lui redemandait. Mais du coup son intervention était complètement minimisée. Et en fait, dans son travail, y avait les scans, y avait du scan. Il était informaticien parce qu'il nous installait nos ordinateurs. Il était archiviste. Et en même temps y avait des heures où il scannait les actes. On savait quand on regardait le fichier à quelle année ils en étaient et parfois c'était l'année où ils étaient en cours donc y avait pas tout. **Oui ça c'est possible dans un office avec une certaine taille, avec des salariés qui peuvent se consacrer à ça.** C'est ça. **Vous vous n'en êtes pas encore là ?** Non c'est pas possible mais en tout cas ce sont des idées qui sont là et qui sont très très bonnes. Effectivement, il faut adapter ce qu'on fait à la taille de l'office parce que moi elles vont pas passer du temps... Je peux pas les mettre à ça. **Même qu'elles sont peut-être déjà amenées à faire pas mal de scans pour la préparation des dossiers...** Oui oui. Oui mais ce qui serait bien c'est scan classé quoi. [...] ou en tout cas qu'on ait un nom... La personne l'utilise encore. Ils nous ont donné des QR codes là. Donc on a le QR code. Je trouve que c'est encore compliqué. [...] Dans le QR code, pour que les pièces soient nommées, il faut sortir les noms des pièces en fait. Faut d'abord les imprimer. Et ensuite dès que vous avez votre dossier... Fichorga a prévu l'improbable. C'est-à-dire qu'eux ils prévoient qu'on va scanner tout le dossier en même temps. C'est juste pas comme ça que ça marche. Vous avez une pièce par-ci, une pièce par-là. Et donc vous prenez votre dossier avec les intercalaires, vous mettez les noms, et puis après ça vous scanne l'urbanisme, machin. Ce sont des pages sur lesquelles vous avez à chaque fois je crois à la fois le QR code et le nom des pièces qui sont derrière. Donc effectivement urbanisme vous allez avoir toutes les



*pièces de l'urbanisme. Mais pas sous forme de dossier, c'est juste la pièce qui sera intitulée « urbanisme ». Voilà. » (Me Karine)*

A ces limites s'ajoutent les difficultés en termes de formation et de mise en place de l'informatique (clé réal, bureau informatique...) à chaque nouveau recrutement, dans une période de fort *turn over* des collaborateurs.

Parmi les autres sources de critique figurent notamment l'insuffisante adaptation de certains logiciels à la diversité du notariat et de ses activités, ainsi que la dépendance à l'égard de certains prestataires alors que « *les notaires ne sont pas des informaticiens* » mais qu'« *il faut garder la maîtrise* », le sentiment qu'« *on nous force un peu la main* », de la « *surconsommation* », les questionnements juridiques et sur le cœur même du métier suscité par l'outil informatique (« *au fond, qu'est-ce qu'un original aujourd'hui ?* »), les défauts du logiciel métier (en termes de communication et de service après-vente en particulier)...

Certaines périodes, dont des phases transitoires (passage à l'AAE, modification des process...) sont perçues comme pouvant être « *douloureuses* » pour des notaires et des collaborateurs confrontés à des changements impliquant des coûts économiques (équipements...) et humains (surcroît de tâches fastidieuses, changement de process, nouvelles habitudes...).

Les pannes et « *bugs* » informatiques s'avèrent pour leur part récurrents, liés à un nouveau logiciel ou à une mise à jour qu'il serait le plus souvent difficile à anticiper faute d'information suffisante comme le souligne une clerc aux actes courants :

*« Alors il faut savoir que les bugs informatiques, pour les avoir analysés et répertoriés, ils arrivent très souvent après une mise à jour du logiciel et ils arrivent juste après la mise en place d'une nouvelle application, d'un nouveau logiciel, c'est le temps d'une mise en route. La problématique, c'est que on n'est pas dans un domaine où on est dans l'approximatif ; quelque chose qu'on va pouvoir rectifier a posteriori ; non ! non ! on n'a pas ce luxe. Là, en revanche, ce luxe on ne l'a pas clairement. Donc, c'est vrai qu'on a ce risque, mais on a beaucoup de mal et on n'est pas parvenus, pour être très transparente avec vous, c'était de connaître le planning de mise à jour du logiciel pour s'organiser dans la rédaction de nos actes de manière à pouvoir être plus vigilants ; alors, ce qu'on s'est dit, on n'a pas de marge de manœuvre, on n'a pas le levier, il va falloir qu'on procède autrement. C'est-à-dire que la mise à jour on arrive le matin, à 9h, elle est prête. La mise à jour, on vous dit « cliquez », on vous indique la nouvelle modification du process, les améliorations, des enrichissements, des modifications, des corrections, et puis après, à 9h, vous êtes sur votre ordinateur et à 9 h 30 vous avez une signature et il arrive des coquilles ; on ne peut plus se permettre, on en a eu ; aujourd'hui, quand on a une mise à jour, on a décidé déjà de pas signer [...]. On sauvegarde notre dernière matrice, qu'on peut au moment de la signature la vérifier parce qu'il y a eu la mise à jour entre temps. » (Mme B.)*

Sont souvent mentionnés des « bugs » informatiques, mais également la perfectibilité de plusieurs outils, dont le simulateur de succession : « *Alors, le simulateur, dans la déclaration de succession euh... il est utile pour les cas très basiques mais sur des dossiers un peu plus complexes, ça ne fonctionne pas, il faut faire à la main. [...] on a quelqu'un qui vient régulièrement faire des formations à l'étude, pour le logiciel Genapi, trois fois par an, il se déplace. Et on fait remonter les informations quand il y a effectivement des soucis, des bugs, mais je ne sais pas après, apparemment, en termes de décision, chez eux, ben c'est un peu long. Forcément, le temps de mettre un nouveau cahier des charges, ça doit prendre du temps et donc c'est...[...] il y a des bugs qui sont là depuis très longtemps et cela n'a pas été amélioré. Vous en avez souvent ? de quel type ? Quand on régénère un acte, parce qu'on a fait une modification, ça fait plein de trous dans les actes, donc après c'est une question de forme. [...] si on veut que ce soit nickel, ça prend un peu plus de temps, si on veut enlever tous les espaces inutiles. C'est un exemple parmi d'autres.* » (Mme C.)

Le numérique est aussi perçu comme ambivalent, accompagnant certaines évolutions (réformes de la profession, alourdissement des actes...) plus ou moins bien vécues, qu'il contribuerait à absorber, sans pour autant, par là-même, fortement contribuer à la productivité des offices, comme en attestent ces propos de deux notaires : « *le numérique accompagne une complexification de nos actes* » (Me Léo) : « *La productivité c'est évident mais il faut aussi contrebalancer ça par l'augmentation des tâches qu'on nous demande d'accomplir. On est plus productif certes, mais à tâches constantes. Or ce n'est pas du tout le cas en réalité. On nous en demande toujours plus, il y a toujours plus de diagnostics à trouver, à analyser, il y a de plus en plus de tâches – en tout cas dans les dossiers que moi j'ai à traiter – à faire. On ne regardait pas trop avant la notoriété sur Google d'un vendeur, avec une petite notoriété. Aujourd'hui, la personne politiquement exposée, tout de suite on doit regarder si elle ne fait pas partie d'un conseil d'administration, voire si elle n'est pas en train de blanchir de l'argent. Tout ça, il y a dix ans, on ne le faisait pas. Il y a un nombre de diagnostics qui est effectivement exponentiel. Il y a tout un tas de choses qu'on fait aujourd'hui qu'on ne faisait pas avant. Donc oui, la numérisation nous permet de travailler plus vite mais en tout cas ne nous permet pas de travailler plus parce qu'on a plus de tâches à faire.* » (Me Fabien)

Finalement, si les outils numériques sont appréhendés comme devant faciliter la vie d'office, ils tendraient surtout à la resserrer.

### **III/ Une vie d'office resserrée**

Le resserrement temporel et à certains égards spatial de la vie d'office (1), est perçu à la fois comme positif (2) et comme pouvant contribuer à l'intensification du travail (3).

## *1/ Une compression spatio-temporelle...*

Plusieurs professionnels, notaires et collaborateurs salariés, expriment le sentiment d'une compression croissante du temps, liée au numérique ; un notaire indique par exemple : « *ça fait travailler plus vite. Donc on peut faire plus de tâches* » (Me Fabien). Domine ainsi un sentiment que « *cela va de plus en plus vite* » et l'idée d'une forme d'irréversibilité ; « *Il n'y a pas de retour en arrière possible de toute façon* ». Face à cette « accélération » du temps (Rosa, 2010, 2018) qui marquerait plus largement notre « société liquide » (Bauman, 2018), l'approche pragmatique domine chez beaucoup de notaires rencontrés indiquant la nécessité de suivre le mouvement : « *De toute façon on a bien conscience, enfin le notariat a bien pris conscience à l'aube du XXI<sup>e</sup> siècle qu'il fallait, pour ne pas mourir, miser sur la nouvelle technologie. On n'a pas le choix. Aujourd'hui, on voit des professions qui ont pris énormément de retard [...] les clients se déplacent moins, parce que c'est dans l'ordre des choses. L'information circule mieux. Voilà c'est comme ça.* » (Me Fabien) Le gain de temps inhérent à la dématérialisation de l'acte et la digitalisation des activités notariales est souvent présenté comme une course en avant : « *en termes de production et de temps libéré, ce n'est pas suffisant [...] On peut aller plus loin* ». Des adeptes des raccourcis claviers ont pu souligner combien « *il faut qu'on gagne du temps* ». Cette course en avant peut se concilier avec une démarche écologique comme en attestent les réflexions d'un notaire associé adepte des fenêtres multiples :

« *En fait, j'avais mis pendant tout ce temps-là un deuxième écran parce que tout le monde le faisait et je ne me posais pas la question de savoir si j'en avais besoin ou pas. Je découvre que je n'en ai pas besoin. En plus de toute façon je n'ai plus de place donc comme ça, bon débarras. Et puis la pollution, etcetera. **Oui. Justement ce que vous m'expliquiez, la possibilité de passer rapidement d'une page à l'autre...** Oui, c'est très facile. Je ne vais pas vous faire un cours d'informatique, mais vous voyez ? **Ah oui.** Donc je peux changer de fenêtre. J'ai trois mails en cours de création, les dossiers, les sous-dossiers. Donc en faisant ça, on peut passer de l'une à l'autre. Pour recopier un document, on fait ça. **En fait un seul écran peut suffire ? Parce que j'ai même vu parfois trois écrans.** Oui oui, pourquoi pas quatre, cinq, six. » (Me Noël).*

Le resserrement de la vie d'office est temporel mais aussi spatial, avec le recours à la visioconférence ; « *signer à distance [...] ça permettra de ne pas forcément se déplacer à des rendez-vous d'avant-contrat* » tout en permettant aussi d'échanger avec les clients « *en temps direct sur un document comme on pourrait le faire dans le bureau* » en région voire « *en région parisienne* », où « *c'est encore pire qu'en province, c'est-à-dire que les temps de transport sont très longs* » (Me Henry). Là encore, l'approche est contrastée. Si les enjeux économiques (partage d'émoluments, éviter de se déplacer) ne sont pas perçus comme négligeables, le coût reste parfois appréhendé comme élevé, voire « *rédhitoire* » pour de petits offices récemment créés, n'en ayant pas de surcroît « *un besoin extraordinaire* », a fortiori dans un département de la petite couronne parisienne : « *Nous on n'habite pas au fin fond de la Creuse [...] vis-à-vis*

*des clients, c'est quand même un petit mieux de se déplacer » sauf pour les longues distance (par exemple Nice). Les enjeux se situeraient pour beaucoup plutôt dans « l'étape d'après » : chaque notaire avec ses clients où là « les clients n'ont plus besoin de se déplacer » (Me Fabien). Par ailleurs, la visioconférence est souvent vécue comme possiblement contradictoire avec la nécessité de « garder la relation physique autant qu'on peut » impliquant faire « l'effort de faire une demi-heure de transport », une notaire insistant sur cette dimension humaine : « Après je pense qu'il faut quand même qu'on continue à garder la relation physique autant qu'on peut quoi. Donc, si c'est pour être sur le secteur, moi je ne suis pas pour. Moi j'ai certains confrères qui me disent : « je n'irai plus dans Paris parce que c'est trop compliqué ». [...] On peut quand même faire l'effort de faire une demi-heure de transport pour être là tous ensemble dans la même salle et discuter. Je pense que ça je le garderai, il n'y a pas de doute. Mais c'est plus, on a un rendez-vous à huit cents kilomètres, là de se dire qu'au moins on peut être présent quand même, on peut participer. Ça peut être une bonne chose là-dessus. Et puis on va avoir maintenant la signature à distance aussi qui devrait être mise en place d'ici le milieu de l'année. Donc, ça on aura de toute façon besoin de la visioconférence pour le faire. [...] Ça peut être vraiment une bonne chose parce que ça nous arrive quand même d'avoir des dossiers qui se signent vraiment très loin. Donc plutôt que de déplacer tout le monde... [...] Moi, ça m'est arrivé plusieurs fois d'aller soit à Verny, Cuers, Toulon, tous ces coins-là pour des clients, on perd quand même la journée, parce que le temps d'y aller, de faire le rendez-vous, de revenir, la journée est passée [...] **Et les éventuelles difficultés ou inconvénients que vous verriez dans cette...** [...] Après moi ce que je dis, et je ne suis pas la seule, c'est le côté sécuritaire quand le client ne sera pas chez un confrère, parce que est-ce qu'il est vraiment libre de sa volonté, est-ce qu'il n'y a pas quelqu'un derrière l'écran qui le menace et qui le force à dire oui. Voilà moi c'est plus ça qui me... Ce côté-là sur lequel je ne suis pas chaude du tout. Tant que c'est chez un confrère, il n'y a pas de souci puisqu'on est quand même garant comme quoi c'est bien la bonne volonté du client, y a pas de souci, il est éclairé, tout va bien. Mais quand le client sera chez lui et qu'on devra travailler avec lui à distance, ça ne me plaît moins. » (Me Romane)*

Si elle est perçue comme « très bien pour les actes simples où il n'y a pas de difficulté », la visioconférence n'est pas toujours appréhendée comme ajustée à certains profils (clients particuliers) et situations (actes complexes, situations conflictuelles, nombre important de parties et intervenants...) eu égard ses particularités et risques, parmi lesquels, souligne un notaire déclarant l'utiliser « tout le temps » : ne pas « se souvenir de ceux qui sont en visio qu'on a tendance à oublier » (Me Jean).

A propos des particuliers, la nécessaire relation humaine et physique est particulièrement mise en avant par une notaire qui indique : « Je pense que des clients particuliers aiment bien cette relation, déjà aiment bien se voir entre vendeur-acquéreur par exemple. C'est toujours bien. Que, mine de rien le fait d'avoir un écran y a quand même une façade entre temps. En cas de problème c'est plus compliqué humainement en fait. C'est ça le problème. [...] Et puis même

*dans une vente il faut les clés, le truc, donc il faut se voir à un moment où à un autre. Et puis après, un peu d'humain. Moi j'ai pas choisi ce métier pour voir un client à travers un écran. »*  
(Me Irène)

La visioconférence peut susciter également des réticences chez certains notaires, pointant le caractère préjudiciable du défaut de contact direct lié au « distanciel » : *« Parfois dans notre métier, quand un client ment – ça arrive –, quand un client ne dit pas la vérité par omission, vous voyez il ne ment pas mais il ne dit pas. Ou vous arrivez à voir – ça c'est un peu l'expérience – [...] Les paroles en face à face ça a du bon. Pour résoudre des problèmes. Ça c'est le Droit de la famille. Mais également pour résoudre des problèmes. On a beau des fois s'appeler une fois, deux fois, trois fois, quatre fois, bon les gens n'ont pas la même attitude au téléphone que quand ils sont en face à face. [...] Donc la voie que prend le notariat qui est la dématérialisation totale, je ne suis pas sûr qu'on y arrive, parce que le contact ça a quand même du bon, et puis même pour certaines catégories de population c'est bien d'avoir ce contact-là. »* (Me Fabien)

Une diplômée notaire assistante, déclarant pourtant l'utiliser « tout le temps », indique également *« un côté un peu bizarre en fait, parce qu'il n'y a juste qu'une personne qui intervient assez peu. Que ce soit moi ou que ce soit le confrère, finalement on est un peu là à faire coucou derrière l'écran et à intervenir quand il y a une question, mais on ne participe pas autant au rendez-vous que quand on est en présence quoi. Ça fait un peu figuration quand même [...] Je crois que c'est prévu qu'on puisse faire ça relativement prochainement où on fait vraiment le rendez-vous en partagé, c'est-à-dire que les vendeurs sont chez leur notaire et les acquéreurs sont chez leur notaire ailleurs et on fait vraiment le rendez-vous en visio. Par contre ça risque d'être un peu la cacophonie. [...] on ne s'entend pas toujours très bien. Il faut vraiment faire attention à ne pas parler en même temps. [...] **Enfin ça ne remet pas en cause l'importance du face à face, parce que vous diriez que vous l'avez quand même avec la visio ?** Pas de la même façon. Disons que ça dépend des dossiers en fait. Peut-être pas de la même façon non plus. Enfin il y a certainement des sujets qui sont plus difficiles à aborder en visio, mais on se débrouille quoi. [...] Il y a moins de relations humaines quoi quand on est en visio donc quand il y a des sujets un peu sensibles en Droit de la famille ou ce genre de chose, c'est certainement mieux d'avoir les gens en face effectivement. Je pense que pour les questions de vérification de la capacité notamment, je ne suis pas certaine qu'on puisse s'en assurer avec la visio, comme on peut s'en assurer quand on voit les personnes en personne justement. [...] parce qu'il y a des gens des fois, quand on les a au téléphone, on a l'impression que c'est la catastrophe, parce que c'est des gens âgés. Et en fait quand on les voit en vrai, on se rend compte que c'est juste qu'ils ne savent pas trop se servir du téléphone. **Et vous pouvez avoir la même difficulté avec la visio au fond ?** Oui, c'est ça. **Même si vous les voyez.** Il y a des gens qui sont desservis par ça, parce qu'ils ne savent pas s'en servir ou parce qu'ils sont intimidés. **Vous avez déjà été confrontée à ce genre d'incertitude ou de questionnement avec la visio ?** Non parce qu'en fait, en général la visio, on ne l'utilise que pour la signature, on a déjà eu nos*

*clients. Si on ne les a pas déjà vus, on les a déjà eus au téléphone, par mail donc ça arrive en bout de course en fait la visio pour nous. » (Mme F.)*

La visioconférence serait ainsi essentiellement utilisable pour les actes courants de vente immobilière et avec un nombre limité de personnes : *« la visio c'est très bien pour des actes simples, des actes où il n'y a pas de difficultés »* (Me Léo). Difficile au-delà d'un certain nombre de personnes, elle s'avérerait même contre-performante dans certaines situations (conflits, négociation...) : *« C'est vrai que circuler dans la région parisienne c'est terrible, je vous mets en référence l'homme de Rio avec Belmondo, mais je veux dire quelque part sur des temps de négociation en tout cas c'est quand même peut-être plus simple d'avoir les parties en présence que d'être en négociation en visio parce qu'une négociation en visio qui se passe mal parfois le câble se débranche. C'est bête hein. **Ah oui.** C'est pareil quand vous regardez les négociations en Allemagne avec les syndicats ils restent douze heures, vingt-quatre heures enfermés et ils sortent pas tant que rien sort. Si on faisait la même chose en France ce serait peut-être pas plus mal. Comment on peut faire ça en visio ? C'est pareil quand vous avez des successions qui se passent mal ou des divorces qui se passent mal, je dirais le fait effectivement d'avoir tout le monde sous la main peut quand même permettre à un moment donné d'avancer sur un PV de transaction. À voir. »* (Me Jean)

Le recours à la visioconférence peut se justifier par des contraintes matérielles (insuffisance de personnel et de temps...) comme le précise un notaire qui, associé dans une petite structure, était pourtant initialement réticent : *« je n'ai même pas encore quarante ans, mais je suis encore peut-être un peu ancestral. Moi je me déplace tout le temps. Les clients sont attachés à ça, encore. [...] Mais on commence... Quand il faut aller à Palaiseau, j'avoue que ça me prend... Ça ne me dérange pas, mais le problème c'est que comme on est une petite structure, je ne suis pas là, il n'y a pas d'acte. Enfin je n'ai pas de notaire salarié. Les Clercs habilités, on n'en a pas. [...] Je commence à me dire : pourquoi pas en visio quoi. **Et vous en faites beaucoup du coup de la visio ?** De plus en plus. Demain matin j'en ai une. Bon le notaire est à Clermont-Ferrand, on peut le comprendre. Ah si si, maintenant c'est peut-être deux sur dix. [...] des signatures d'actes... Je n'ai pas trop de réunions de travail, de trucs en visio. Ça viendra peut-être d'ailleurs. **Des signatures d'actes, vous éventuellement avec vos clients qui ont fait procuration à votre confrère si c'est lui qui tient la plume...** Oui. Eh bien la semaine prochaine c'est ça. Après on a l'acte à distance qui est en train de... [...] **Du coup la visioconférence vous vous y mettez, mais ça perd un peu du coup en termes de contacts humains ?** En fait... Au début j'étais un peu réticent, je me disais : oh pétard, ça va me ralentir le rendez-vous, ceci, cela et en fait pas du tout. »* (Me Pierre)

En permettant un rendez-vous à distance, la visioconférence contribue à un resserrement temporel, à l'instar de toutes les autres modalités empruntées par digitalisation des offices, qui permet aussi d'avoir l'information plus rapidement et à tout moment de la journée, y compris hors des périodes d'ouverture des bureaux.

Parmi ces innovations, l'accès direct aux fiches hypothécaires est par exemple perçue de manière ambivalente, à la fois négativement, comme source de « responsabilité » et de « stress » supplémentaires (Me Irène) et positivement, en raison des gains de temps qu'il permet : *« L'accès des notaires aux fichiers immobiliers, parce qu'on peut avoir les états hypothécaires en instantané maintenant [...] Tout le monde attendait ça depuis des années et des années. Donc ça, c'est une évolution qui est accueillie très favorablement. Vous ne pouvez pas imaginer le nombre de ventes que l'on reporte parce que notre document est périmé, on ne l'a pas vu périmé. Un acte hypothécaire périmé de deux jours, on a raté la date ! Maintenant, vous allez vous connecter, vous payez douze euros et dix minutes après vous l'avez sur votre boîte mails donc c'est génial. Avant il fallait attendre quinze jours. Avant on attendait deux mois. C'est ce qu'on demandait quand j'ai commencé le notariat sur des machines à écrire, avec le carbone. On l'envoyait par la Poste avec un chèque. On attendait un mois et demi, on avait l'état hypothécaire. Des fois deux mois. Maintenant on les demande par voie dématérialisée, on attend de dix à quinze jours. Eh bien là à partir de 2019 on les aura en dix minutes. C'est les progrès. »* (Me Fabien)

L'AAE permet pour sa part de raccourcir le temps de signature ; *« Ça a nettement simplifié les rendez-vous de signature. Alors c'est un petit peu un leitmotiv que l'on retrouve chez pas mal de confrères, c'est de dire : « en fait on a retrouvé la place dans le rendez-vous juridique ». Du coup un rendez-vous qui durait une heure et demie... En moyenne une vente en tout et pour tout, du début à la fin, une heure et demie. Sur un rendez-vous d'une heure et demie, en 2010 on avait trente minutes de signature. Aujourd'hui on laisse plus la place effectivement à l'explication du juridique, puisque derrière on sait que la signature va prendre cinq minutes. Donc c'est vrai que j'ai l'audace de penser qu'on a retrouvé une certaine qualité de renseignement et d'explication juridique, et non pas effectivement le côté on reçoit les clients, on leur explique en trente minutes montre en main l'acte en les abreuvant d'informations qu'ils n'ont pas le temps de digérer et on leur dit de signer. On n'est plus dans ce schéma-là [...] du coup, c'est participatif. Ce n'est pas forcément l'image d'Épinal du notaire avec ses papiers qu'il tourne devant lui et puis qu'à la fin il vous tend en vous disant de signer. Ce n'est plus ça. »* (Me Orphée)

L'essentiel du rendez-vous est consacré à la lecture collective de l'acte, ponctuée d'explications portant sur des éléments jugés centraux et suscitant, pour certains, des discussions avec les clients (par exemple la question du métrage ou encore les modalités d'appels de fonds, dans le cadre d'une VEFA) comme ont pu le révéler les rendez-vous de signature observés.

**« Donc, je vous ai expliqué... » :**

Lors de la signature d'une VEFA (observée le 25/02/2020), nous sommes quatre autour d'une table : une salariée de l'office devant la porte, face à l'écran, à sa droite, proches de l'écran, un couple de commerciaux, acheteurs quadragénaires avec une jeune enfant. Le mari se comporte

de manière relativement décontractée et volontaire, me servant un café, et répondant de manière quasi-systématique aux questions de la professionnelle. Une interpellation directe par cette dernière de l'épouse va contribuer à rééquilibrer l'échange avec les deux membres du couple. L'heure de rendez-vous sera ponctuée par des explications denses et fournies, les questions de la professionnelle visant à vérifier la validité des informations du document : « est-ce que tout est bon, je n'aurais pas omis des prénoms ?... » A la précision de l'époux concernant le fait qu'il s'agit du nom de jeune fille de sa femme, elle confirme en expliquant pourquoi c'est celui-ci qui doit être repris. Lors de la description du bien, la professionnelle insiste sur le numéro qu'il faut désormais retenir et explique le rappel de charge en fonction du centième de copropriété et répartition, ajustant ses explications au niveau de connaissance des clients : « c'est la 1<sup>ère</sup> fois que vous faites en VEFA ? C'est-un premier achat ? Connaissez le principe de l'appel de charge. Après une explication du centième et des modalités de calculs illustré d'exemples, s'ensuit la description du bien (surface habitable, composition..), après une question « Est-ce que vous connaissez la description de votre appartement. » À la suite de la réponse affirmative du mari, elle insiste : « Madame pas de difficulté ? » La professionnelle insiste sur le seuil d'erreur de métrage au-delà il est possible d'agir en justice, pour la surface habitable et pour le balcon, ponctuant ses explications de « D'accord ? ». L'analyse se fait en déroulant le document sur écran, la professionnelle montrant le plan sur écran, par exemple pour situer « l'emplacement du parking. Est-ce que vous le reconnaissez ? », « D'accord ? je poursuis ». « Donc je vous ai expliqué que... » La lecture de l'acte continue, en insistant notamment sur le régime du règlement de copropriété, opposé par lettre recommandée, dont les acheteurs sont donc censés avoir pris connaissance, en donnant, là encore, un exemple concret. S'ensuivront l'évocation du prix (« Vous confirmez cette somme, pas de difficulté ? »), la bonne réception de l'acte de souscription de prêt, son montant, la garantie, qui suscitera un échange suite à une demande de précision de l'acheteur, le dépôt de garantie, les appels de fonds, expliquant leur rôle, gestion, comment ils arrivent, sous forme de courrier, ce qu'il faudra demander à la banque, et en insistant sur l'importance du respect des délais. Lors du rendez-vous, plusieurs points feront l'objet d'échanges et de discussion, en particulier la superficie et les seuils.

**VEFA, office de plus de 40 salariés, notes d'observations, 25 février 2020.**

Si les modalités de l'explication varient en fonction des actes, des professionnels et des clients, tous les rendez-vous de signature se caractérisaient par un déroulé analogue : suivi collectif sur écran de l'acte lu par le professionnel, ouvrant au fur et à mesure de la lecture, les annexes, insistant sur certains points, par exemple les aménagements intérieurs réalisés par le vendeur, et échanges éventuels, en fin de rendez-vous, au moment du paiement, sur la famille, la future installation, les projets, le prochain rendez-vous (observation d'une promesse de vente, 24 février 2020).



Les corrections se font « en direct », avec toutefois des problèmes potentiels de confidentialité et quelques limites ressenties à la transparence comme l'indique une notaire associée dans un petit office (5 collaborateurs) :

*« C'est plus rapide, y a moins de papiers à imprimer, donc moins de gaspillage papier, et c'est quand même important. Alors ça on peut le voir dans les deux sens. Aujourd'hui on fait toutes les corrections en direct avec les clients. C'est-à-dire que quand je corrige mon acte on corrige en direct. Alors ça a un avantage. Quand ce sont des mini-corrections, c'est facile parce qu'il le voit tout de suite. Parfois on aimerait bien s'isoler quand même. Parce que quand on a une clause spécifique on aime bien chercher dans d'autres dossiers donc faut bien maîtriser les Windows P... Pour cacher les écrans, c'est hyper important. Ils n'ont pas à aller voir ce qu'on fait. C'est bien et pas bien que les clients aient accès à ça. Mais au moins ça se fait en direct quand c'est vraiment tout simple. Et puis vous avez le fait de ne pas aller voir un collaborateur pour aller modifier votre acte. Moi ce n'est pas mon cas parce que c'est moi qui le corrigerais de toute façon. Mais y a du gain de temps sur place. [...] **Ça c'est intéressant ce que vous me dites, la nécessité [...] de cacher certaines clauses sur lesquelles vous devez faire des recherches.** C'est certaines clauses, certaines informations. Parce que quand je vais sur mon logiciel de compta' et qu'on voit tous les noms... [...] Là il faut vraiment que les gens le maîtrisent. Ce n'est pas dans toutes les études hein. » (Me Karine)*

## **2/ Perçue tantôt positivement...**

Les enjeux sont multiples : économiques et de productivité pour les offices et leurs salariés, voire également en termes de conditions de travail et de possibilités de télétravail du côté des salariés... Le numérique permet de gagner en temps, d'introduire de la souplesse dans l'organisation du travail, de concilier les temps, professionnel et personnel en facilitant les possibilités de travail à distance...

Par exemple, la visioconférence offre plusieurs avantages, matériels (décote de cotisations, participation, économie de transports) tout en offrant la possibilité d'échanger entre confrères éloignés géographiquement<sup>1</sup> sans parler de la comparution à distance instaurée en période de confinement et évoquée par une notaire associée unique qui, interrogée en avril 2020, devait prochainement l'expérimenter :

*« **Vous avez la visio depuis longtemps du coup ?** Oui, depuis je dirais deux ans, deux ans et demi. C'était vraiment le tout début. Au tout début, le CSN avait dit que les dix premiers notaires qui installeraient la visio auraient une petite décote sur les cotisations, alors du coup ça avait été une petite carotte. Et puis en plus il y avait une deuxième carotte qui était le fait d'avoir une rémunération sur les actes conclus en collaboration avec les confrères. Vous connaissez cette règle sur le partage des participations ? **Oui.** Donc il y avait cette deuxième*

---

<sup>1</sup> Cette possibilité, peu évoquée, a pu toutefois faire l'objet d'une observation.

carotte. Et puis après il y avait toujours l'idée de donner l'image d'une étude digitale, moderne. Il y avait aussi un effet d'image. Je ne parle que de ces trois intérêts-là pour l'instant, parce qu'en fait au tout début il n'y avait que ça. En fait les confrères n'avaient pas la visio donc on ne pouvait pas faire de visio avec eux. Avec les clients c'était parfois difficile d'organiser une visio et un simple entretien téléphonique faisait bien l'affaire. Il n'était pas du tout question de signature à distance et encore moins de comparution à distance. **Et maintenant la visio vous l'utilisez un peu ?** Oui oui. Là tout à l'heure je vais signer mon premier acte authentique électronique avec comparution à distance. Alors ça va être un test. C'est en fait en interne puisque quasiment tous les collaborateurs sont en télétravail et j'ai notamment ma formaliste qui est chez elle et on va signer un acte de dépôt de pièces qui va donc être dressé à sa requête en tant que collaboratrice, comme on le ferait si elle était à l'étude, sauf que là elle va intervenir à distance. » (Me Valentine)

Le confinement contribuerait ainsi à l'essor d'une pratique tout en expérimentant, comme dans d'autres secteurs, ses limites, inhérentes notamment aux problèmes de connexion, et des solutions alternatives : « Alors oui, je l'ai vraiment utilisée de manière ponctuelle. Là avec le confinement, comme les clients n'ont plus la possibilité de se rendre à l'étude, on l'utilise plus. Et je pense que ça restera. [...] y compris avec de nouveaux clients. Hier j'avais une visioconférence avec un client que je connais bien depuis très longtemps, qui me présentait ses deux beaux-frères. Un des beaux-frères avait réussi à se connecter à la visioconférence, l'autre n'avait pas réussi à se connecter donc on s'est demandé si on allait basculer sur une réunion purement téléphonique et finalement le client que je connais depuis longtemps a appelé son beau-frère, a mis son téléphone sur haut-parleur et donc on a fait la visioconférence à trois : moi, mon client habituel, le premier beau-frère et le deuxième beau-frère nous entendaient et pouvaient intervenir. Mais ce n'est pas rare du tout que les clients aient des difficultés à se connecter et on n'y arrive pas. Et donc aujourd'hui c'est sûr que ça, c'est un frein [...] Parfois la solution de facilité c'est simplement de passer un coup de fil. **Et vous êtes plusieurs confrontés du coup à ces difficultés des clients à se connecter ?** Ah oui, oui. À l'étude on sait qu'on a régulièrement des problèmes pour que les clients se connectent. On échange là-dessus, on demande si ça va mieux, on voit comment expliquer les choses aux clients. Et ça dépend de l'appareil qu'ils utilisent pour se connecter, selon que c'est un téléphone android ou alors un iPhone ou selon que c'est leur ordinateur, le process n'est pas le même. Il faut télécharger ou pas une application. Ça exige aussi de nous qu'on soit capable de leur expliquer selon leurs outils comment ils vont devoir faire. Et on n'est pas tous armés pareil pour répondre à ce genre de question. **Oui. D'ailleurs vous avez le sentiment d'avoir été suffisamment préparés, enfin que ça a été relativement simple l'appropriation du logiciel, de la visio et aussi les outils pour l'expliquer aux clients ?** Heu... non, ce n'est pas très simple, mais c'est aussi lié au fait que ce n'est pas utilisé quotidiennement aujourd'hui et que, d'une fois sur l'autre, on oublie ce qu'on nous avait expliqué. Il faut rechercher dans ses mails le bon lien pour générer l'adresse à laquelle le client va pouvoir se connecter, en indiquant l'heure et le code du rendez-vous. Si on

*l'utilisait véritablement quotidiennement ou dans des grosses structures où il peut y avoir une personne dédiée à l'informatique qu'on peut solliciter pour ça, ce serait plus facile. Là pour nous c'est parfois un petit peu poussif quoi. Là, je vois, rien que pour... Là, il y a toute mon équipe qui est en télétravail, sauf aujourd'hui il y a la comptable de l'étude qui est là. Je vois qu'ils n'ont pas tous la même appétence à l'informatique, c'est-à-dire que moi je passe mon temps à remettre les connexions des collaborateurs qui font chez eux sur leur ordinateur à l'étude – ils sont connectés par un VPN –, parce qu'ils se déconnectent, ils font des mauvaises manipulations, parfois même ils ne comprennent pas la logique de la technique qu'ils sont en train d'utiliser donc c'est pour ça qu'ils font les mauvaises manipulations. On est des juristes quoi. (Rires.) On nous demande de nous diversifier beaucoup quand même. » (Me Valentine)*

Parmi les problématiques importantes, une notaire insiste non seulement sur les problèmes de connexion parfois rencontrés lors de visioconférences, mais également sur la certification des signatures des procurations, leurs modalités et leurs tarifications : « *Mais pour vous dire à quel point pour l'instant on n'est pas motivé par la visio, et qu'on est freiné par les problèmes éventuels qu'on pourrait rencontrer, de connexion, de connexion des clients, l'idée ça va être de continuer à signer les actes qui ne sont pas des actes solennels avec des procurations sous seing privé, et puis de signer avec la comparution à distance seulement les actes solennels quoi : les prêts avec une affectation hypothécaire, [...] les contrats de mariage. [...] il faut dire que c'est quand même tout récent, puisque le décret date du 3 avril, il a été publié le 4, on est revenu au travail le 6, c'est-à-dire il y a dix jours quoi. Et donc par exemple là moi je n'ai pas encore testé. [...] mais je crois que je ne suis pas la seule à avoir des appréhensions puisque je pense que je ne suis pas la seule à avoir expérimenté des difficultés de connexion avec la visio et qu'on a peut-être tous un peu l'impression qu'on maîtrise un peu plus la situation si on a des procurations sous seing privé. À propos de numérique d'ailleurs, il y a la question aussi de la signature de ces procurations sous seing privé qui a évolué, puisqu'on a dû s'organiser rapidement, que les clients n'ont pas forcément la possibilité d'imprimer une procuration pour la signer et la scanner et la retourner par La Poste. D'ailleurs ils ne peuvent plus aller en mairie pour faire certifier leur signature. Donc, assez rapidement, il a fallu trouver des solutions. Alors moi, j'avais déjà utilisé dans certains contextes des signatures électroniques pour des actes sous seing privé et là du coup j'ai repris cette solution-là. Donc je passe par la plateforme Yousign qui est bien agréée [...]. Je fais la version signature avancée et du coup la plupart des procurations, la consigne en ce moment c'est signé par Yousign donc avec des signatures électroniques avancées. Et d'ailleurs, on ne fait pas que signer les procurations, on fait signer les notes d'honoraires quand c'est des actes qui sont en honoraires libres, les comptes vendeurs, les comptes de prorata, enfin tous les documents qu'on faisait signer à nos clients en papier au moment des signatures, là on les fait signer sur support électronique. [...] Là, en fait, j'ai un abonnement de quatre-vingt-trois euros hors taxes par mois qui me permet de faire autant de signatures que je veux, de niveau avancé. Et comme le niveau avancé est suffisant pour les actes sous signature privée, du coup j'utilise cette plateforme qui est très*

*fluide, très facile à utiliser et qui, ayant une tarification forfaitaire, va permettre vraiment qu'on ne se prive pas. (Rires.) Je fais signer le maximum de choses aux clients et alors là pour le coup les clients y arrivent très bien. C'est très facile, vraiment pas compliqué. On n'a pas encore un client qui n'a pas réussi à signer sur Yousign. [...] avant j'utilisais My Notary pour faire signer mes actes sous signature privée, quand je voulais les faire signer sur support électronique. Et là la tarification est de trois euros par signataire. Et là vu le nombre de signatures qu'on fait, c'est un chiffre... Ça revient plus cher. Quant à Docusign, alors le partenariat qui a été passé par Genapi, [...] on va avoir un niveau de tarification qui va être supérieur au niveau avancé, c'est huit euros par signataire. Donc là ça revient quand même très cher. Et si vous ne connaissez pas le signataire, que vous ne l'avez pas reçu dans votre étude et pris sa pièce d'identité dans les dix dernières années, la validation de l'identité de ce client va devoir être faite par les services de Docusign [...] et là ça va coûter trente euros par signataire [...] Alors Yousign du coup c'est des signatures avancées que je pratique, pas des signatures qualifiées. Et les signatures Docusign auxquelles on a accès grâce à notre logiciel Genapi, ça va être les signatures qualifiées. Donc c'est vrai qu'il y a un niveau de tarification qui n'est pas le même, mais pour autant il me semble que Docusign est plus cher même sur les signatures avancées [...] et en plus il fallait acheter des packages de trois cents signatures qu'on payait quelque chose comme mille cinq cents euros et moi je ne savais pas exactement combien de signatures j'aurais à effectuer. [...] En fait, il y a deux systèmes avec la signature qualifiée. Soit c'est le notaire qui certifie l'identité du client et il ne peut le faire que s'il a vu le client dans les dix dernières années, par exemple à l'occasion de la réception d'un acte et qu'il a pris la copie de sa pièce d'identité. S'il n'a pas vu le client dans les dix dernières années et qu'il n'a pas pris sa pièce d'identité, je crois qu'il n'a pas d'autre choix que de faire valider l'identité du client par Ducosign. Et donc il y a une différence de coût entre les deux procédures [...] je pense que ça aussi c'est un frein pour qu'il y ait des actes authentiques avec comparution à distance. [...] dans l'immédiat moi j'étais quand même un peu tenue peut-être par la crainte que les clients ne s'en sortent pas, que ce soit compliqué et que dès lors que l'acte serait un acte pas solennel et qu'une procuration sous seing privé serait possible, j'aurais plutôt tendance à faire signer une procuration sous seing privé. Mais c'est vrai qu'en plus de cette considération de la praticité, il y a aussi le coût puisque moi faire signer des procurations sous seing privé par Docusign c'est gratuit puisque j'ai un abonnement qui est que c'est illimité mes signatures, alors que si je fais un acte avec comparution à distance, je vais avoir des frais plus élevés. Mais ce n'est pas ce qui m'arrêterait en fait. C'est le mélange des deux quoi. [...] j'avais utilisé Yousign par le biais de My Notary, avant le confinement, mais je l'avais utilisé assez peu, dans des cas assez spécifiques où vraiment les clients étaient dans l'impossibilité d'imprimer, de signer sur papier et de scanner leur procuration et de me la renvoyer par courrier. C'était vraiment des cas assez marginaux. J'avais d'autant moins utilisé qu'il y a des confrères qui n'étaient pas persuadés de la validité du procédé. Et donc c'était parfois un petit peu compliqué d'expliquer aux confrères que oui une signature sur support électronique d'un acte sous seing*

*privé était parfaitement valable, que c'était dans le Code civil depuis 2001 [...] C'était là aussi une solution de simplicité. J'utilisais le truc que les gens s'attendaient à avoir. » (Me Valentine).*

Le confinement, dans lequel s'inscrit cet entretien, constituerait un accélérateur d'une digitalisation de la profession présentée en creux comme inéluctable, bien qu'inégalement avancée selon les offices : « **Donc la période de confinement, c'est vraiment une période où vous êtes confrontée à une accélération s'agissant du recours à la visio, de la signature électronique...** Ah oui, c'est un accélérateur incroyable de la digitalisation de notre profession. Alors pour ceux qui avaient déjà commencé, je pense que les choses sont plus faciles que pour les autres, parce que pour nous à l'étude, le principe était déjà que l'ensemble des dossiers devait être scanné, que le principe était celui du zéro papier. Donc finalement, le fait du jour au lendemain de télétravailler, comme toutes nos bases étaient censées être digitalisées, ce n'était pas... Tout est digitalisé. [...] Donc finalement du jour au lendemain tout le monde s'est retrouvé en télétravail, mais a pu travailler dans de bonnes conditions. J'étais assez contente de ça, assez fière de ça, j'avoue. (Rires.) Parce que pour ceux qui n'étaient pas en zéro papier, là le tournant a été plus compliqué. » (Me Valentine)

### **3/ ... tantôt comme source de pression et d'intensification**

Le resserrement temporel est parfois assimilé à une **source de fatigue** avec un sentiment de surcroît d'activités chez les notaires comme chez les collaborateurs salariés, comme en attestent ces propos d'un notaire associé ; celui-ci insiste sur l'insécurité ressentie face à des risques d'erreurs et de fraudes accrus : « *L'intensité, oui. [...] C'est un ressenti. [...] je ressens en fin de journée ou en fin de semaine une forme d'abrutissement. [...] Il faut jongler, il faut aller vite. Ne pas faire d'erreurs surtout. [...] vous recevez un e-mail, mais cet e-mail a été envoyé à cinq personnes dont vous-même et vous renvoyez à tout le monde. Ça c'est classique. [...] l'un des effets néfastes de la numérisation, c'est que finalement on oublie les gestes de base : la prudence, la réflexion, la relecture.... [...] Et puis il y a aussi la sécurité de notre côté, c'est que maintenant justement comme on craint la malveillance, on met des codes sur tout. [...] Donc, on s'y perd, et en plus je n'aime pas être victime [...] Je suis méfiant par expérience de l'outil informatique. L'outil informatique est quand même fragile. [...] Alors, les supports n'en parlons pas. » (Me Henry)*

La pression la plus durement et unanimement ressentie demeure celle des clients qui seraient dans une « immédiateté permanente », l'outil numérique, le mail particulièrement, étant appréhendé comme renforçant cette tendance ; « *c'est vrai qu'aujourd'hui on a l'impression de gérer les urgences très urgentes. Enfin il n'y a plus de notion d'urgence, tout est urgent. Tous les clients qui vous appellent vont vous dire : « c'est urgent » »* indique une notaire salariée (Me Denise). Une notaire insiste sur les effets pervers de mails donnant « *l'impression au client d'avoir une réponse instantanée* » alors qu' « *effectivement, on est dans notre bureau, mais on*

*n'est pas forcément en train d'attendre leurs mails. Donc à un moment donné nous ce qu'on essaie de respecter c'est un délai de réponse de quarante-huit heures. Parce qu'effectivement c'est très frustrant pour un client d'envoyer un mail et de ne pas avoir de réponse au bout de quarante-huit heures. On se met à leur place ! Nous aussi, quand on écrit à notre banquier, à notre assureur on aime bien avoir une réponse rapide. Quarante-huit heures c'est un délai qui nous semble acceptable. On n'a pas été jusqu'à faire un mail de réponse automatique comme on peut le voir chez certains confrères : « En raison du grand nombre de mails, nous ne vous répondrons que dans tel délai » ... Ça ça nous semblait un peu inutile voire agressif par rapport aux clients. Mais globalement, la règle du jeu est bien respectée par les collaborateurs et par nous, donc les clients sont contents. On n'a pas de mauvais retours là-dessus. **D'autant que le client peut demander aussi un accusé de réception je suppose ? Bien sûr** » (Me Hélène). Une notaire, l'opposant au temps de l'écrit postal, perçoit l'instantanéité du courriel comme une source de stress : « les gens envoient un mail ils veulent une réponse tout de suite. Avant, ils envoyaient un courrier, on avait deux jours de délai postal. [...] Là on envoie un mail aux gens ils l'ont direct. On peut même pas attendre le soir qu'ils rentrent chez eux tranquilles, non ils ont même leur mail perso au boulot. Donc en fait c'est de l'immédiateté permanente. D'où moi je pense que... Enfin moi en tout cas c'est plus d'obligation, de plus de stress, plus de choses à absorber. » (Me Irène)*

La généralisation des *smartphone* et *iphone* contribue à cet essor de courriels et, plus largement, d'échanges dématérialisés, soulevant des problématiques en termes non seulement de resserrement temporel (temps court de l'urgence des clients) mais également de lecture plus cursive (et donc davantage source de déperdition de l'information, d'erreurs, approximations, incompréhension) des documents et informations envoyées, tout en modifiant le rapport entre les professionnels (notaires et collaborateurs) et les clients, comme l'indique un notaire trentenaire, associé dans une petite structure : « Moi je suis assez effaré de la manière dont on communique aujourd'hui. [...] Quatre-vingt pour cent de ce qu'on lit, on le lit sur un téléphone portable. Ou soixante-dix pour cent. Donc on le lit sur un tout petit format. Est-ce que vraiment on lit ? On lit en diagonale. On zappe en permanence. Et je trouve que c'est catastrophique. Moi je dis aux filles : « envoyez des mails courts, pas plus de cinq lignes. Ça sert à rien. Pas plus de cinq lignes, parce que de toute façon vous allez voir : dans le mail il y a cinq lignes, il y a trois choses que vous avez dites au client, vous allez voir que deux fois sur trois il va vous demander. Et en fait pour ça, il n'avait qu'à lire la quatrième ligne, il y avait la réponse. [...] Et les gens, vous leur envoyez un mail, ils font suivre à la banque et pourtant en général : « je vous invite à lire le document ». Je veux dire, c'est une seule phrase. Le notaire a envoyé le truc, on le fait suivre. Il y a des gens qui lisent le mail comme le tchat. [...] C'est catastrophique. [...] Je trouve que ces moyens de communication sont géniaux : dans la rapidité... Alors maintenant ça va bien, parce qu'au début on avait les confrères qui scannaient comme des cochons des pièces. C'était hyper lourd, ça ne passait jamais. Maintenant ça va, on a les moyens, on peut se partager les dossiers. En soi c'est génial ça, mais le problème c'est que

parfois on « surcommuniqué ». [...] Avant chaque dossier que je vais recevoir... [...] Je lis tous les mails qui sont passés. Tous les mails sont rattachés au dossier. Donc je lis tous les mails, juste pour sentir l'ambiance du dossier, entre notre client vis-à-vis de l'étude, avec le confrère aussi, l'agence parfois. [...] Mais on en est à cent mails parfois avant même de signer une promesse de vente. Mais vous vous rendez compte ?! Et pour des dossiers qui ne sont pas compliqués. [...] Là les mails, les mails, les mails. Et c'est limite... comment dire... Je suis beaucoup en rendez-vous. Si je prends trois rendez-vous le matin, trois l'après-midi, je vois ma boîte mail : poupoupoupou ! Je vois tous ces mails. [...] en fait il y en a cinquante pour cent qui ne servent à rien. Mais je me rends compte que si on ne dit pas aux clients « bien reçu, je vous en remercie », « ah vous avez bien reçu mon mail ? » J'ai envie de dire : « ton mail, je l'ai reçu, mais en fait je t'ai demandé quelque chose, tu me l'as envoyé. S'il faut que je confirme que je l'ai bien reçu et qu'ensuite tu confirmes que tu as bien reçu mon mail... » Où est-ce qu'on va ? C'est ça. **Et vous confirmez systématiquement ?** Mes collaboratrices, oui. Moi... non. Elles sont toujours en copie de toute façon. Ils savent que je suis en rendez-vous. **Bien sûr.** Mais pareil je leur dis : « c'est cher Monsieur, cher Madame » et « bien à vous ». Enfin c'est un courrier quoi. Moi il n'y a pas du « bien reçu ». Et parfois les clients : « super, top, merci, génial ». C'est bien mais... Alors ça a un côté très agréable aussi, parce que après tout le notaire qui était inaccessible... Mais comme beaucoup d'autres professions d'ailleurs. **Oui.** Donc ça a un côté un peu sympa dans la relation, mais parfois je me dis que ça dessert cette communication sur les points essentiels. Je ne sais pas. Parfois je me dis qu'on reviendra à l'humain un de ces quatre. Peut-être pas un de ces quatre mais dans vingt ans... » (Me Pierre)

Ce positionnement de clients qui seraient de plus en plus dans « l'immédiateté » peut nourrir une incompréhension à l'égard des professionnels, a fortiori dans un métier ne pouvant « être assimilé à un « self-service » où il conviendrait de « prendre le temps », savoir résister à l'« urgence » (Delmas, 2019 : 116) : « Le mauvais côté, c'est que justement, les gens ont l'habitude de l'immédiateté quoi. C'est le mauvais côté, côté clients. Eux, comme ils ont tellement l'habitude que tout aille vite, ils ne comprennent pas qu'on ne réponde pas aux mails dans la journée, que ça n'aille pas aussi vite qu'ils le souhaitent derrière. Bon, on arrive à leur faire comprendre pour la plupart, à leur dire : « Vous n'êtes pas tout seul, il n'y a pas que votre mail et puis il y a des fois un mail qui nécessite un peu de recherche donc on ne peut pas répondre comme ça ». C'est ce côté-là qui est plus désagréable, je trouve. **Oui, la pression du client finalement ?** Oui. **Que ressentent peut-être vos collaboratrices ?** Ah ben oui parce que ça elles l'ont beaucoup là-dessus, parce que vraiment ils sont impatients, ils veulent que ça se fasse tout de suite, parce qu'il n'y a plus... Avant on leur disait : « le courrier n'est pas arrivé » donc ils patientaient, ils avaient l'habitude. Maintenant on ne peut plus leur dire puisqu'on a des mails, ils ont un accusé de réception, ils savent que le mail est arrivé. **Oui. D'où l'intérêt en même temps de l'espace client qui peut permettre...** De le mettre au fur et à mesure et de les tenir au courant de ce qui se passe sans qu'ils soient obligés de nous contacter pour savoir quoi. » (Me Romane) A l'instar d'autres professions à clientèle, le rapport contrasté au temps

– celui du professionnel n'étant pas celui du client -est source de tensions car, « *dans beaucoup de métiers, les praticiens ou les travailleurs [...] perçoivent comme une routine quotidienne ce qui constitue une situation de crise pour ceux qui font appel à leurs services. [...] celui qui affronte une situation de crise pense que l'autre minimise ses ennuis et ne le prend pas assez au sérieux* » (Hughes, 1996 : 84-85 ; Delmas, 2019 : 164).

Paradoxalement, les mails, tout en contribuant à un resserrement temporel problématique (instantanéité du rapport au client), présentent une dimension d'autant plus chronophage qu'ils impliquent un temps plus long de réponse et des situations de stress que, souligne un notaire salarié, « les écrits restent » : « *La correspondance, il y avait effectivement le temps de la préparer, le temps de la recevoir, le temps de donner une suite à cette correspondance. Aujourd'hui c'est dans l'instantanéité. Donc le mail arrive, le client veut sa réponse. Combien de mails on a où le client nous envoie un mail et dans les trois heures qui suivent on a un appel en disant : « vous avez bien reçu mon mail ? – Ben oui. Oui, j'ai reçu votre mail, mais il faut peut-être que je le traite, que je l'étudie. » On ne sait pas trop comment réagir face à ça. Et c'est vous qui devez traiter tous vos mails ? C'est ça. Vous ne déléguez pas ? Non. C'est-à-dire que les clients qui écrivent directement aux collaborateurs, les collaborateurs font leur réponse. Par contre, les clients qui nous écrivent directement en tant que notaires, c'est nous qui leur répondons. [...] C'est vrai qu'à part ce côté réellement de mails... Et puis après c'est peut-être aussi une introspection à faire sur soi, en disant : ce n'est pas parce que je reçois un mail, que je dois y répondre tout de suite. Mais bon ça c'est un travail personnel à faire sur soi. C'est plus, effectivement, ce côté-là en fait, où il y a vraiment le côté instantanéité, qui je trouve est dérangeant. C'est vrai qu'au niveau des appels, aujourd'hui, c'est quand même beaucoup plus calme et beaucoup plus apaisé qu'à une certaine époque, mais en fait c'est les mails qui ont remplacé le téléphone. C'est sûr que pour un client c'est pratique : on envoie un mail, c'est terminé, on n'en parle plus, on n'y pense plus. Il n'y a plus la démarche d'appeler, de... Et puis autre problème qui n'est pas négligeable, c'est qu'à l'époque un appel téléphonique c'était du verbal. Aujourd'hui un mail, c'est de l'écrit. Ça reste. C'est-à-dire que si pour x ou y raisons on n'était pas concentré sur le dossier en tant que tel, on a répondu effectivement à côté, il y a la trace. Il y a l'écrit qui reste. Pour l'instant on n'a pas eu le cas mais je pense qu'un jour ça va se retourner contre nous. Peut-être pas de façon virulente, mais je pense qu'un jour où l'autre il y aura le côté : « ah ben oui mais dans votre mail du... ». » (Me Orphée)*

La vie d'office n'est pas toujours présentée comme irénique et cette pression, temporelle et des clients, est parfois durement ressentie, notamment par les collaborateurs ; une notaire assistante souligne par exemple ne pas s'être attendue aux « *conditions de travail telles que celles* » découvertes ; « *la pression sur les collaborateurs [...] une espèce de stress permanent dans lequel on fonctionne et d'urgence permanente* » (Mme F.) ; l'accélération favorisée par la



digitalisation participerait de cette pression<sup>1</sup>, souvent exprimée, et à analyser, aussi, au regard des particularités de ce milieu professionnel et d'un métier à clientèle (Delmas, 2019, 2020).

Cette pression temporelle est souvent ressentie au moment de la mise en place des nouveaux *process* qui impliquent un surcroît de tâches (administratives, scan...) et une adaptation à l'outil. Un notaire explique par exemple, à propos de la mise en place, dans son office, de l'AAE et de la dématérialisation des actes : « *c'est un gain de temps, non pas au moment où on le fait parce qu'au contraire ça prend plus de temps à organiser, mais pour, derrière, toute la gestion documentaire ; un client qui vous rappelle trois ans après en vous disant : « j'ai perdu une pièce de mon dossier, vous ne pouvez pas me l'envoyer ? » En dix secondes vous lui envoyez, alors qu'avant vous étiez obligé de descendre quatre étages pour aller aux archives ou appeler l'archiviste, lui demander de sortir la minute, vous dégrafiez la minute, vous alliez faire la photocopie ou le scan, vous redescendiez aux archives... Il y avait une demi-heure de temps de perdu. Aujourd'hui, en moins d'une minute, vous retrouvez les pièces.* » (Me Fabien)

L'intensification concernerait particulièrement les ventes immobilières, marquées par des délais contraints, l'essor des activités de vérification et l'alourdissement des annexes de l'acte : « ***Et vous diriez que ça a augmenté l'intensification du travail ou l'intensité... C'est clair. Bien sûr. [...] à quel niveau vous le ressentez le... Bah je dirais c'est un, l'accroissement du nombre de documents mais qui sont des obligations légales, donc, de toute façon, on les aurait eus, mais le fait d'avoir la facilité informatique fait que, du coup, tout le monde se lâche sur les volumes. [...] Pourquoi demande-t-on par exemple sur les immeubles parisiens je dirais l'état de pollution des sols ? Bon, très clairement faut-il que j'aie eu un commerce polluant en cours ? Puisque je pense que la base de cette obligation quelque part ça a été un ou deux teinturiers et un petit peu qu'on va pas qualifier, qui balançaient tous leurs produits chimiques dans les caves. Mais c'est la même chose pour le plomb dans les peintures. Vous avez eu trois ou quatre squats qui pourrissent la vie aujourd'hui de l'intégralité des actes courants de la profession. Principe de précaution je sais bien, mais à un moment donné en termes de rapport qualité-prix et de coût [...] là ça veut dire que je sais pas combien la profession reçoit d'actes de vente par an. Pour peut-être deux ou trois loges de gardien ou rez-de-chaussée pollués vous enquiquinez quinze mille actes, vingt mille actes, trente mille actes, j'en sais rien.* » (Me Jean)**

Le surmenage est intellectuel mais aussi **visuel** avec des formes de sur-sollicitation et une fatigue oculaire liée aux écrans (double voire triple écran –pour accueillir un nouveau logiciel type *notiplus*...) qui sont ainsi perçus tantôt comme facilitateurs, tantôt comme source potentielle de surcharge visuelle et de TMS, même si ces derniers sont sans doute également explicables, comme le montrent les travaux de l'INRS et à l'instar d'autres secteurs d'emploi, par des défauts organisationnels : durée du travail excessive, absence de pauses visuelles...

---

<sup>1</sup> Elle peut favoriser ou accompagner un accroissement des tâches, mais aussi du nombre de dossier. Parfois, des quotas d'alerte s'expriment en termes de dossiers traités par salariés : « *au-delà de cent, cent dix dossiers* » par personne souligne un notaire associé dans un office comprenant une quarantaine de salariés (Me Fabien), soit environ 34 signatures par mois (un dossier durant à peu près trois mois).

L'usage de l'outil numérique peut générer du stress comme l'exprime une notaire, indiquant : « j'utilise jamais deux écrans [...] ça demande une telle gymnastique et on se trompe parce qu'on sait plus quel document on regarde. [...] c'est tellement source d'erreurs [...] t'as la souris qui part d'un côté » (Me Irène). S'exprime parfois de la « défiance à l'égard de l'informatique », un sentiment de dépendance, mais aussi de difficultés d'absorption intellectuelle plus grandes qu'avec le papier : « Le cerveau en fait n'enregistre pas de la même manière, et du coup le fait d'avoir tout en numérisé demande d'autant plus d'énergie, encore plus. » (Me Irène) Le rapport au numérique et à la contraction du temps qu'il favorise s'avère dès lors ambivalent, à la fois source de gain de temps, de confort, et d'inconfort ; un notaire insiste sur ces « contradictions, c'est-à-dire que ça nous apporte du confort mais en même temps, on est en permanence connecté, on n'arrête jamais, donc c'est ça le plus dur finalement, c'est de ne pas se laisser dépasser par la machine ! Pour moi c'est la seule limite. **Vous avez un exemple en tête où ne pas se laisser dépasser par la machine est quelque chose que vous n'avez pas vu ?** Ben par exemple ne serait-ce que le téléphone ; aujourd'hui tous les appels rebasculent sur mon portable, c'est tout le temps en fait. [...] c'est que c'est n'importe quel jour, n'importe quelle heure. Voilà. Mais le monde est comme ça. C'est impossible de dire : je continue à travailler comme avant, le client paie et il verra bien quand on signera ce qu'on a à lui faire signer. [...] Moi ce que j'apprécie quand même c'est le temps que l'on gagne. [...] Pour nous quand même ce qui est fatigant je trouve, c'est d'avoir une information, d'attendre quinze jours avant d'en avoir une seconde et puis d'avancer comme ça pas à pas et puis de se rendre compte que telle information m'oblige à faire telle et telle demande. [...] On perd du temps à se replonger dedans, alors que si on avait pu voir tous les points importants au début, après ça roule tout seul, on est beaucoup plus serein. » (M. Eric)

Notaires et collaborateurs expriment parfois une sensation d'inconfort liée à l'instantanéité : « Disons que là où ça détériore la notion de confort c'est que ça augmente, comme on le disait, l'intensité et donc du coup les attentes des clients sur la réactivité. [...] ce qui se passe, c'est que l'instantanéité de la possibilité d'avoir les documents... [...] les gens sont de plus en plus... enfin agissent plus à l'instantanéité. » (Me Guillaume). Cet inconfort résulte dès lors d'une surcharge mentale mais aussi des formes de « dispersion » au travail (Datchary, 2011) que faciliterait le numérique avec « un effet un peu pervers finalement d'arrêter ce que vous êtes en train de faire pour dire : « ça je le fais maintenant parce que sinon je vais oublier » et donc vous arrêtez ce que vous étiez en train de faire. Intellectuellement c'est assez épuisant. Ça peut l'être. » (Me Denise) Corrélativement, l'inconfort de l'écran en termes de concentration est parfois évoqué : « On a beaucoup de choses à analyser [...] A travailler sans papier, je trouve qu'on a besoin de plus de concentration » (Me Irène)

S'ajoute le sentiment d'impuissance lié à la remise de soi à d'autres professionnels précitée : « Et ce qui est aussi difficile c'est qu'on n'est pas informaticien, c'est-à-dire que quand ça ne marche pas on est hyper... C'est énervant parce qu'on se dit que ça ne marche pas. On ne sait pas comment réparer. Si on appelle la hot line, ils sont débordés. Il y a un vrai aspect aussi...

*On est tenu un peu par ça, c'est-à-dire qu'aujourd'hui on ne travaille que comme ça. On n'a plus envie de revenir en arrière sur certains aspects et quand ça ne fonctionne pas on est un peu démuni. » (Me Denise)*

La déshumanisation peut également être ressentie comme l'indique une clerc exerçant depuis plus de vingt ans : « *vraiment, ça déshumanise de façon... [...] j'avais un sujet sur un état civil, l'urbanisme, j'avais madame Dupont, j'avais Mme Lenôtre... ! J'avais des gens en face de moi ! On s'appelait, bonne année, on s'envoyait des mails, vous voyez, on se souhaitait, une naissance, un mariage, un départ à la retraite, on était invités à des départs à la retraite, les services de l'urbanisme, des uns, des autres... ça paraît... hein ! Tout ça, ça n'existe plus ! **Tout passe par les plateformes ?**...Oui. Hum...Alors, c'est encore un paradoxe. [...] on est quand même obligés d'avoir un rapport avec les gens ; aujourd'hui, j'ai envie de vous dire, pour les successions, il y a toujours ce rapport humain ; pour les ventes, encore un peu, plus autant, j'ai envie de vous dire, on a tout au plus trois personnes dans un dossier comme interlocuteurs, dans l'hypothèse où on a deux acquéreurs, et puis on va appeler, ça va être le syndic. Pour le reste, on n'a plus besoin de personne ! **Tout passe en dématérialisé ?** Tout passe dans le dématérialisé. Dans un dossier, on a un notaire vendeur ; on va avoir une collègue avec qui on a travaillé, du même domaine, mais on ne va pas s'extérioriser ! Ça facilite pas la multiplication des relations... en même temps, j'ai envie de dire, compte tenu du confinement ce n'est pas trop mal ! (rire) [...] dans notre pratique, au quotidien, c'est vrai qu'on le ressent. **Et même avec le client, comment vous procédez aujourd'hui ?** Ils ont un espace client, ils ont un code, donc ils renseignent toutes les rubriques, ils nous fournissent tous les justificatifs, et puis ils répliquent la fiche client. » (Mme B.)*

## **Conclusion**

L'impact du numérique sur la vie d'office et la manière dont il est vécu varient en fonction des études, localisations, trajectoires. Certaines positions évoquées, dont la promotion du zéro papier, sont par ailleurs sans doute très spécifiques à la compagnie des Hauts-de-Seine et à la localisation géographique des offices (proximité de Paris, qualité des transports et infrastructures, chiffres d'affaires, profil socio-économique de la clientèle, situation immobilière tendue en Île-de-France et enjeux importants en termes de locaux et espace...). Certaines tendances générales semblent toutefois se dessiner.

Ainsi, si l'évolution des tâches et certaines mutations dans l'organisation du travail, plus ou moins spécialisée voire compartimentée selon notamment la taille de l'office, ne sont pas forcément liées au numérique<sup>1</sup>, ce dernier peut les faciliter et les accompagner, voire les faire accepter.

---

<sup>1</sup> À rebours d'une vision techniciste de l'informatisation et des professions, celui-ci a rarement des effets directs mais peut avoir des effets médiats, qui dépendent notamment du contexte organisationnel des entreprises, de

Toutefois, le resserrement temporel inhérent à la digitalisation des activités notariales soulève la question de la conciliation de différents « temps » : du travail et familial, s'agissant en particulier du travail à distance, des tâches administratives et du droit, de l'analyse juridique et du conseil, s'agissant des activités notariales.

Enfin, s'il a, comme dans d'autres professions, bousculé certains repères identitaires et pratiques professionnelles<sup>1</sup>, le numérique constitue aujourd'hui une ressource au service de la productivité des offices<sup>2</sup>. L'informatisation a permis aux notaires de la compagnie de faire évoluer le travail voire son organisation, notamment en éliminant un certain nombre de tâches, désormais automatisées, et donc en « libérant » les personnels d'un travail manuel fastidieux et répétitif pour les réaffecter à d'autres tâches.

Le sentiment général dominant aujourd'hui semble être celui d'une facilitation mais avec des problématiques et des défis variables en fonction notamment des types de dossier (actes courants, droit de la famille dont les successions, immobilier complexe...), des offices et des clientèles. Domine également la vision, très pragmatique, d'outils devant contribuer à gagner du temps et répondre aux défis contemporains auquel le notariat des Hauts-de-Seine serait particulièrement confronté.

---

mécanismes économiques d'ensemble, de la structuration des professions, des relations entre les groupes sociaux (Gollac, 2003).

<sup>1</sup> Avec par exemple l'émergence de la signature électronique (Fraenkel, Pontille, 2003 ; Delmas, 2019) ou encore, aujourd'hui, le recours à certains dispositifs socio-techniques susceptibles de modifier profondément le travail notarial et la relation aux clients, tels que la visioconférence qui interroge plus largement les formes institutionnelles de la présence (Dumoulin, Licoppe, 2017).

<sup>2</sup> A l'instar, par exemple, des huissiers (Fraenkel, Pontille, Collard, Deharo, 2010).

## Références bibliographiques

- Bauman Zygmunt (2018), *Les enfants de la société liquide*, Paris, Fayard.
- Boboc Anca, Gire Fabienne, Rosanvallon Jérémie (2015), « Les réseaux sociaux d'entreprise, vers un renouveau de la communication dans les entreprises ? », *Sociologies pratiques*, 2015, n°30, p. 19-32.
- Datchary Caroline (2011), *La dispersion au travail*, Toulouse, Octarès.
- Delmas Corinne (2019), *Les notaires en France. Des officiers de l'authentique entre héritage et modernité*, Rennes, Presses Universitaires de Rennes (PUR).
- Delmas Corinne (2020), « Notaires, salariés et clients. La complexité d'une relation de confiance », *Nouvelle Revue du Travail*, 17. <https://doi.org/10.4000/nrt.7122>
- Delmas Corinne (2021a), « Le télétravail notarial : un engagement contraint ? », *Sociologies pratiques*, n° 43.
- Delmas Corinne (2021b), « Le télétravail notarial, une aspiration déçue », *Chroniques du travail*, n° 11, p. 173-186.
- Dumoulin Laurence, Licoppe Christian (2017), *Les audiences à distance*, Paris, LGDJ.
- Fraenkel Béatrice, Pontille David, Collard Damien, Deharo Gaëlle (2010), *Le travail des huissiers. Transformations d'un métier de l'écrit*, Toulouse, Octares éditions.
- Fraenkel Béatrice, Pontille David, « L'écrit juridique à l'épreuve de la signature électronique, approche pragmatique », *Langage et société*, 104, p. 83-101.
- Gollac Sybille (2003), « « Ce n'est pas mon métier », « J'en fais mon affaire ». Face à l'informatisation du travail, des professions, des catégories sociales ou des individus ? », in : Pierre-Michel Menger (dir.), *Les professions et leur sociologie. Modèles théoriques, catégorisations, évolutions*, Paris, Editions de la MSH, chapitre 11 (p. 185-198).
- Goussard Lucie, Tiffon Guillaume (2016), « Quand le travail déborde... », *Travail et emploi*, 3, n° 147, p. 27-52.
- Hallépée Sébastien, Mauroux Amélie (2019a), « Quels sont les salariés concernés par le télétravail ? », *Darès Analyses*, n°051, p. 1-11.
- Hallépée Sébastien, Mauroux Amélie (2019b), « Le télétravail permet-il d'améliorer les conditions de travail des cadres ? », *Insee références*, p. 43-54.
- Hughes Everett Cherrington (1996), *Le regard sociologique*, Paris, EHESS, trad. Fr.
- Largier A. (2001), « Le télétravail. Trois projets pour un même objet », *Réseaux*, 2, no 106, p. 201-229.
- Metzger Jean-Louis, Cléach Olivier (2004), « Le télétravail des cadres : entre suractivité et apprentissage de nouvelles temporalités », *Sociologie du Travail*, 2004, vol. 46, n° 4, p. 433-450.
- Rosa Hartmut (2010), *Accélération. Une critique sociale du temps*, Paris, La Découverte.
- Rosa Hartmut (2018), *Résonance, une sociologie de la relation au monde*, Paris, La Découverte.
- Tiffon Guillaume (2013), *La mise au travail des clients*, Paris, Economica.

## Tableau des entretiens réalisés avec des notaires

Pseudonyme	Date	Sexe	Raison sociale	Structure	Localisation
Me Antoine	04/01/2018	M	Exercice individuel	Office créé en 2009, 10 salariés	Commune 20 000 hab
Me Bertrand	09/01/2018	M	Associé	Associé, plus de 50 collaborateurs	Commune 45 000 hab
Me Christophe	11/02/2019	M	Associé	SCP, 20 salariés	Commune 30 000 hab
Me Denise	11/02/2019	F	Salariée	SCP, 20 salariés	Commune 30 000 hab
Me Eric	29/04/2019	M	Exercice individuel	Office créé, 0 collaborateur	Commune 70 000 hab
Me Fabien	09/05/2019	M	Associé	CA > 1 600 001 euros ; 42 salariés	Commune 70 000 hab
Me Guillaume	14/05/2019	M	Associé	SCP, 15 collaborateurs	Commune 60 000 hab
Me Hélène	14/06/2019	F	Associée	2 associés	Commune 120 000 hab
Me Henry	14/08/2019	M	Associé	2 associés	Commune 50 000 hab
Me Irène	21/08/2019	F	Exercice individuel	Office créé, 0 collaborateur	Commune 65 000 hab
Me Jean	22/08/2019	M	Associé	SCP 2 associés	Commune 30 000 hab
Me Karine	03/09/2019	F	Associée	2 associés, 700 001<CA<1 000 000 euros, 5 collaborateurs	Commune 40 000 hab
Me Léo	04/09/2019	M	Exercice individuel	SELARL, CA > 1 600 001 euros	Commune 50 000 hab
Me Maurice	08/01/2020	M	Salarié	SCP 5 associés, entre 20 et 49 salariés.	Commune 65 000 hab
Me Noël	24/01/2020	M	Associé	SCP, 3 associés, 18 collaborateurs.	Commune 30 000 hab
Me Orphée	27/01/2020	M	Salarié	Office créé en 2010. 5 salariés.	Commune 35 000 hab
Me Pierre	28/01/2020	M	Associé	SELARL, 3 associés, 6 salariés (9 personnes)	Commune 30 000 hab
Me Romane	28/01/2020	F	Exercice individuel	4 salariés	Commune 60 000 hab
Me Serge	25/02/2020	M	Associé	Associé, plus de 50 collaborateurs	Commune 45 000 hab
Me Théo	25/02/2020	M	Associé	SCP 3 associés, moins de 10 salariés	Commune 30 000 hab
Me Valentine	15/04/2020	F	Associée unique	17 salariés	Commune 60 000 hab

## Tableau des entretiens réalisés avec des collaborateurs d'offices

Pseudonyme	Date entretien	Sexe	Fonction/métier/spécialité
Mme E	04/01/2020	F	Assistante, en master; envisage une poursuite d'études (diplôme de notaire)
Mme F	07/01/2020	F	Diplômée notaire, notaire assistante
Mme G	07/01/2020	F	Assistante
Mme I	15/01/2020	F	Notaire stagiaire
Mme H	17/01/2020	F	Clerc de notaire
Mme D	18/01/2020	F	Cadre (assistante) de notaire ; effectif de l'office : 18 salariés
Mme J	11/02/2020	F	Formaliste
M. K	11/02/2020	M	Comptable taxateur
M. A	18/02/2020	M	Clerc, droit de la famille
Mme C	20/02/2020	F	Juriste diplômée notaire, assistante
Mme B	17/04/2020	F	Clerc de notaire spécialisée en actes courants; 20 ans d'expérience dans le notariat

# Table des matières

<b>SIGLES ET PRINCIPALES ABRÉVIATIONS UTILISÉS</b> .....	<b>5</b>
<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>7</b>
<b>INTRODUCTION</b> .....	<b>9</b>
<b>CHAPITRE 1 – APPROCHE INSTITUTIONNELLE : LE NUMÉRIQUE, FACTEUR DE TRANSFORMATION DES POLITIQUES NOTARIALES</b> .....	<b>18</b>
SECTION 1 : LES TRANSFORMATIONS DU SERVICE PUBLIC NOTARIAL .....	20
<i>I/ La mutation du service public de l’authenticité</i> .....	21
A/ La dématérialisation des actes authentiques.....	22
1/ L’introduction de l’acte authentique électronique en droit français, une initiative du CSN .....	22
2/ La définition des modalités de l’AAE et les fondations de l’acte notarié à distance .....	25
B/ Le déploiement des actes notariés à distance .....	27
1/ La mise en œuvre de l’acte authentique électronique à distance.....	27
2/ La consécration de l’acte authentique avec comparution à distance.....	29
a/ L’anticipation de l’AACD par le CSN .....	30
b/ La rapidité de l’action du CSN et de la réaction de la Chancellerie lors de la crise sanitaire .....	31
c/ La démarche expérimentale du CSN et de la Chancellerie.....	34
d/ La légitimation implicite de l’AACD par le principe de neutralité technologique .....	35
<i>II/ L’association au service public de la publicité foncière</i> .....	37
A/ La dématérialisation des échanges avec les SPF : la publicité de l’acte notarié et les réquisitions.....	38
1/ La construction de la publicité foncière en ligne, une initiative commune au notariat et à la DGFIP .....	38
2/ La publicité foncière en ligne au service de l’État stratège .....	40
B/ La dématérialisation de l’accès aux données du fichier immobilier : l’ANF .....	44
1/ Le fonctionnement de l’ANF .....	45
2/ Le positionnement stratégique de la DGFIP et du notariat .....	47
a/ Le rôle central de la DGFIP .....	47
b/ Le rôle central du notariat .....	48
3/ Les bénéfices escomptés de l’ANF.....	51
a/ La réduction des dépenses publiques .....	51
b/ Le notariat <i>gatekeeper</i> de la publicité foncière .....	52
<i>III/ L’apparition d’un service public de diffusion des données immobilières</i> .....	54
A/ La fondation de la politique de traitement et de diffusion des données immobilières du notariat .....	55

1/ La création des bases de données immobilières BIEN et PERVAL par le notariat.....	55
2/ L'implication des pouvoirs publics dans la politique de traitement et de diffusion des données immobilières du notariat .....	57
3/ L'amélioration de l'exploitation des données immobilières par le notariat sous l'impulsion des pouvoirs publics .....	59
a/ Les critiques adressées par le CNIS .....	59
b/ La réaction du CSN.....	61
B/ La diffusion des données immobilières : une nouvelle mission de service public confiée par la loi aux notaires.	62
C/ La mission de service public des notaires confrontée à la politique d' <i>open data</i> des données immobilières menée par la DGFIP .....	63
1/ L' <i>open data</i> des données immobilières de la DGFIP.....	64
2/ La participation des notaires à l' <i>open data</i> sans association officielle du notariat .....	66
3/ Les enjeux économiques de la collecte et de la communication des données notariales.....	68
SECTION 2 : LES TRANSFORMATIONS DES RAPPORTS DE POUVOIR .....	70
I/ <i>Notariat et acteurs privés du numérique : des relations de dépendance</i> .....	70
A/ La construction d'un écosystème numérique notarial à l'architecture féodale.....	71
1/ Le CSN, « seigneur » des infrastructures techniques des activités régaliennes.....	72
a/ Le réseau électronique notarial Réal et la carte/clef de signature Réal .....	73
b/ La plateforme PLANETE .....	76
c/ Le MICEN.....	78
2/ Le « fief numérique » des SSII.....	80
a/ L'informatique comptable : la bataille perdue de l'indépendance .....	81
b/ La dématérialisation des activités régaliennes : des SSII sous contrôle.....	82
α/ Le modèle de la synergie .....	82
β/ Le modèle du contrôle.....	84
γ/ Le modèle de la concurrence .....	85
B/ L'intensification de la féodalisation de l'écosystème numérique notarial .....	88
1/ La concession d'un « fief numérique » aux start-up sur la relation client .....	88
a/ Le notariat en mode <i>start-up</i> .....	89
α/ Changements de gouvernance .....	90
β/ Création d'une plateforme par le notariat.....	91
γ/ Stratégie de soutien des start-up.....	91
b/ La labellisation par le CSN des <i>start-up</i> sous condition de respect d'une charte éthique .....	92
c/ Le repli de la <i>legal tech</i> .....	95
2/ L'accroissement de la dépendance numérique du notariat dans les activités « cœur de métier ».....	96



a/ La consolidation des fiefs historiques .....	97
b/ L'apparition de nouveaux fiefs ? .....	100
<i>II/ Notariat et État : des enjeux de souveraineté.....</i>	<b>102</b>
A/ Le défi de la garantie de la vérité .....	104
1/ L'hypothèse des notaires comme oracles de blockchains publiques .....	107
2/ Le choix de l'investissement des notaires dans des blockchains privées .....	109
B/ Le défi de la maîtrise du territoire.....	114
1/ La contre-productivité de la stratégie de transformation numérique de l'État .....	114
a/ Le recul de la présence de l'État sur le territoire .....	115
b/ Le notariat, contrepoids à la dématérialisation des services publics.....	118
2/ La perspective de transformation phygitale du notariat .....	121
a/ La reconnaissance d'un droit d'accès phygitale au notaire .....	121
α) La reconnaissance d'un droit d'accès numérique optionnel .....	122
β) La reconnaissance d'un droit d'accès physique impératif.....	124
b/ Le site internet de l'office, porte d'accès à l'office numérique .....	125
<b>CHAPITRE 2 – APPROCHE EMPIRIQUE : LE NUMÉRIQUE, FACTEUR DE TRANSFORMATION DES PRATIQUES NOTARIALES.....</b>	<b>131</b>
SECTION 1 : LA MUTATION DE L'ACTIVITÉ NOTARIALE.....	134
<i>I/ Les ressources mobilisées.....</i>	<b>134</b>
A/ Les ressources matérielles : de nouvelles normes d'équipement.....	135
1/ Les constantes .....	135
2/ Les variantes .....	138
a/ Ratione materiae .....	138
b/ Ratione personae.....	141
B/ Les ressources immatérielles : des outils jugés performants .....	143
1/ Le logiciel métier .....	144
2/ Les services dématérialisés.....	149
a/ Les services externes à la profession .....	150
b/ Les services internes à la profession.....	152
<i>II/ Le travail effectué .....</i>	<b>157</b>
A/ Une perception positive de l'influence du numérique sur le travail .....	157
B/ Une réorganisation relative du travail sous l'influence du numérique .....	159
1/ Une incidence modeste sur les fonctions.....	160
2/ Une déspatialisation limitée .....	166

a/ La collaboration numérique au sein des offices.....	166
b/ Le travail hors de l'office.....	168
<i>III/ Les relations nouées.....</i>	<i>174</i>
A/ Les relations avec les clients : une révolution numérique à plusieurs vitesses ? .....	175
1/ La communication numérique, une mobilisation contrastée .....	175
2/ La collaboration numérique, une perspective discutée .....	181
B/ Les relations avec les entreprises de services du numérique : quelle dépendance ? .....	187
1/ De la fourniture du logiciel métier à celle d'études clefs en mains ? .....	188
2/ Des fournisseurs irremplaçables ?.....	190
3/ Des outils structurant le marché du travail ?.....	194
SECTION 2 : LA MUTATION DE L'ACTE NOTARIÉ .....	198
<i>I/ Manifestations de la dématérialisation de l'acte notarié.....</i>	<i>203</i>
A/ Constantes .....	203
1/ Politiques communes .....	204
a/ 100% AAE.....	204
b/ Développement de la visioconférence .....	205
2/ Pratiques majoritaires .....	207
a/ Prépondérance du support électronique.....	208
b/ Expansion des actes à distance.....	211
B/ Contrastes .....	215
1/ Politiques et pratiques variables .....	215
a/ Concrétisation nuancée de l'objectif zéro papier .....	216
b/ Aménagements particuliers des actes à distance.....	220
2/ Typologie des offices engagés dans la dématérialisation de l'acte notarié.....	224
<i>II/ Appréciations de la dématérialisation de l'acte notarié.....</i>	<i>229</i>
A/ Temporalité.....	231
1/ Passage du papier à l'électronique .....	231
2/ Passage du présentiel au distanciel .....	232
B/ Sécurité .....	236
1/ Fiabilité relative des services numériques.....	236
2/ Soutien naturel des documents papier .....	239
C/ Authenticité.....	241
1/ Utilité de l'acte authentique renforcée par la visioconférence .....	242
2/ Fondements de l'authenticité altérés par la comparution à distance .....	246

3/ Attentes inspirées par les exigences de l'authenticité .....	249
<b>CONCLUSION</b> .....	<b>254</b>
<b>BIBLIOGRAPHIE</b> .....	<b>255</b>
<b>INDEX</b> .....	<b>279</b>
<b>TABLE DES GRAPHIQUES</b> .....	<b>284</b>
<b>ANNEXES</b> .....	<b>286</b>
ANNEXE 1 : QUESTIONNAIRE « ACTEURS » .....	288
ANNEXE 2 : QUESTIONNAIRE « OFFICES ».....	318
ANNEXE 3 : GRILLE D'ENTRETIENS « ACTES À DISTANCE » .....	350
ANNEXE 4 : LA PRATIQUE DE LA COMPARUTION À DISTANCE.....	356
ANNEXE 5 : ENQUÊTE « VIE D'OFFICE ».....	362





## Résumé

Depuis plus de deux décennies, le notariat est confronté à la révolution numérique. Si les aspects juridiques de la transformation impliquée par cette révolution ont été étudiés en eux-mêmes et pour eux-mêmes, il restait encore à les mettre en relation avec le notariat comme profession. Le numérique a-t-il, et le cas échéant, comment, c'est-à-dire selon quelles voies et dans quelle mesure, transformé la profession notariale ? Pour le mettre au jour, le choix méthodologique est d'adopter une double démarche à la fois institutionnelle et empirique.

**L'approche institutionnelle retrace la fabrique du cybernotaire** par les instances notariales sous l'effet des politiques numériques qu'elles ont initiées, depuis la fin des années 1990. Loin d'avoir submergé le notariat, la vague numérique maîtrisée par les instances a non seulement permis de transposer le service public de l'authenticité dans le monde numérique mais elle l'a également enrichi. Devenu un acteur central du service public de la publicité foncière, désormais dématérialisée, il est aujourd'hui également en charge d'un nouveau service public, de diffusion des données immobilières.

L'approche institutionnelle révèle également les rapports et les enjeux de pouvoir liés à la transformation numérique du notariat. Est alors mise en évidence la construction d'un écosystème numérique à l'architecture féodale, tissé de liens de dépendance complexes, entre le notariat et les entreprises privées de services du numérique. Au-delà, le numérique place au premier rang des enjeux de souveraineté et de confiance publique liés à la qualité d'officier public du notaire. Ils invitent à repenser l'articulation des politiques publiques de l'État avec les politiques numériques du notariat et à anticiper l'émergence de la figure d'un notaire phigital.

**L'approche empirique dresse un état des pratiques numériques et de leurs perceptions par les acteurs des offices et identifie les politiques digitales des offices notariaux**, à partir d'enquêtes menées dans les Hauts-de-Seine. Deux enquêtes qualitatives analysent l'influence du numérique sur la vie des offices ainsi que l'accueil ménagé aux actes à distance mis en place pendant la crise sanitaire. Deux autres, essentiellement quantitatives, diffusées par voie de questionnaires numériques, ont donné la parole à l'ensemble des membres des offices, et pas seulement aux notaires, afin de donner l'image la plus complète et fidèle possible des pratiques. Il ressort de ces enquêtes que, si les mutations ne suscitent pas l'adhésion de tous, le choix des instances d'embrasser résolument la révolution numérique est très largement approuvé. Elles permettent surtout de mettre en évidence deux phénomènes majeurs. D'une part, si la révolution numérique conduit à une forme d'uniformisation des pratiques au sein de la profession, les acteurs étant soumis aux mêmes contraintes techniques et réglementaires et dépendants de fournisseurs en situation d'oligopole, elle favorise également le développement d'un notariat à deux vitesses : les grandes structures semblent davantage mobiliser certains outils, ce qui conforte le diagnostic selon lequel l'engagement dans l'ensemble des potentialités du numérique exige des investissements qui ne sont pas accessibles à tous mais aussi relativise le sentiment répandu selon lequel les créateurs d'office seraient plus enclins à se développer à travers les outils numériques. D'autre part, elles révèlent l'apparition d'une culture numérique propre au notariat, faite d'un subtil équilibre entre engagement dans les évolutions digitales de l'acte notarié et préservation de ce qui fait l'identité de la profession : l'authenticité.