

L'impact du numérique

I = Interviewer

N = Notaire

I : Bonjour Maître, merci de nous recevoir à nouveau, je voudrais vous interroger sur un autre sujet : la place du numérique dans la pratique notariale et particulièrement dans le domaine des ventes et du financement de biens immobiliers.

N : L'acte électronique a été créé en janvier 2012. Nous le désignons sous l'acronyme **AASE**, **Acte Authentique par Support Électronique**. Il s'est généralisé progressivement à partir de 2013. L'AASE demeure une option et non une obligation mais ses avantages sont tels que la très grande majorité des études l'a adopté.

I : Et vos clients, si c'est optionnel, que choisissent-ils ?

N : Dans notre étude le choix se fait de lui-même, 99 % des clients apprécient cette solution.

I : Concrètement, cela se passe comment ?

N : Les échanges de pièces avec notre client peuvent se faire par voie électronique.

L'étude analyse ces pièces, cette phase demeure traditionnelle, ce sont les yeux du notaire et de ses collaborateurs qui scrutent les pièces. Ensuite l'étude les scanne, les archive et les indexe. L'acte est préparé sur un logiciel de rédaction, il ne sera pas imprimé à ce stade.

Lors du rendez-vous de signature, le notaire présente aux parties l'acte sur grand écran. La lecture et les explications se font directement devant cet écran. C'est au moment de la signature que les plus grands changements surviennent.

En effet, une fois toutes les modifications effectuées, le notaire valide le contenu de l'acte et des annexes. Cette validation se fait avec les outils informatiques de signature qui sont accessibles grâce à la clé « Real » du notaire (clé informatique cryptée contenant l'identification et la signature du notaire et qui ressemble à une clé USB), protégée par un code secret.

Cette validation effectuée, les cadres des différentes signatures apparaissent sur une tablette permettant aux différentes parties d'y apposer leur signature grâce à un stylet électronique.

I : Effectivement c'est mieux, la dernière fois que je suis allé chez un notaire il fallait tourner page après page, cela durait bien ½ heure rien que pour parapher et signer.

N : Maintenant c'est moins de 5 minutes.

I : Ensuite que se passe-t-il ?

N : Le client va recevoir copie de cet acte par voie électronique. En tant que de besoin, nous lui délivrons des attestations de signature sur papier et naturellement la copie authentique en format papier dès que l'acte est publié.

Dès que la signature électronique du notaire est apposée, l'acte devient authentique. Il est alors envoyé automatiquement et instantanément sur les serveurs dédiés du notariat dans une sorte de coffre-fort électronique, le Minutier Central Électronique auquel seul le notaire signataire a accès. Il pourra ainsi, à partir de cet espace, récupérer à tout moment l'acte et ses annexes et en délivrer des copies.

Quand je vous disais que l'AASE était une option, ce n'était pas tout à fait vrai. Si nous voulons que la Conservation des Hypothèques traite nos actes de manière rapide, quasi immédiate, nous devons les lui faire parvenir sous un format électronique normé. D'ailleurs depuis janvier 2018 le format télépubliable est obligatoire pour certains actes.

I : C'est effectivement une révolution. Quelles sont encore ses limites ?

N : Il y a plusieurs limites.

Tout d'abord avec nos amis et partenaires les banquiers, nous sommes encore sur la base d'échanges papier. Je sais qu'un travail se fait pour surmonter cette difficulté. Le point de passage obligé est la création d'une plateforme d'échange commune entre les banquiers et les notaires.

Sur cette plateforme tout le monde communiquerait selon les mêmes formats. Il existe déjà des solutions techniques comme ***mynotary.fr*** ou ***foxnot.com***, deux sociétés françaises. Les avantages de ces plateformes sont tels que l'on débouchera forcément sur une solution commune entre banques et notaires.

Nous utilisons déjà ce type de plateformes avec les SAFER ou certaines communes.

I : En attendant cette plateforme commune avec les banques quelles sont vos difficultés ?

N : D'abord le temps passé. Ensuite c'est la contrainte de pister le dossier et d'identifier au sein de la banque qui s'en occupe. Nous appelons donc souvent le conseiller à l'origine de l'opération en utilisant le nom de l'agence dans le dossier. C'est dommage que ce soit parfois notre seul contact. Et souvent, il est difficile à joindre.

I : Je comprends. Vous avez dit « plusieurs limites »

N : Oui il y a des cas où la signature électronique est impossible. Le premier cas, qui ne concerne pas les particuliers, se présente quand le volume des annexes est très élevé et dépasse les capacités du système.

Le deuxième cas est plus courant.

Il se présente quand la signature se fait hors de l'étude, dans une maison de retraite, ou un établissement de soins par exemple. Il se présente aussi quand le contrat de prêt, signé par l'acquéreur chez son notaire, ne se signe pas dans la même étude que la vente.

I : Comment est-ce possible ?

N : C'est lié aux règles de compétence des notaires. En Ile de France, c'est le notaire de l'acquéreur qui signe tout, dans le reste du pays aussi, sauf exceptions. En effet le notaire compétent pour la vente est celui installé dans le ressort de la cour d'appel où se trouve le bien. Exemple : vous êtes mon client, ici à Paris, et vous êtes l'acquéreur d'un bien situé dans les Bouches du Rhône. Vous signerez le prêt dans notre étude et la vente chez un notaire du ressort de la cour d'appel d'Aix en Provence.

I : Est-ce que cette situation peut évoluer ?

N : Là aussi des changements sont attendus. Nous aurons une solution quand nous pourrons signer les actes au cours de visio-conférences sécurisées. C'est une technologie accessible.

I : Ce sera vraiment commode. Maître, notre entretien est terminé, je vous remercie pour le temps que vous nous avez consacré. Quand je vois la vitesse des progrès en cours, je me dis que je dois revenir vous voir dans un an pour rester au courant.

N : Ce sera avec grand plaisir.