

## ÉVÉNEMENT

# TechNot' : notaires, bienvenus dans le futur !

Inf. 10

La 3<sup>e</sup> édition de TechNot', le Forum Technologies et notariat, s'est déroulée le 17 octobre 2019 à Paris. Organisée par la Chambre des notaires de Paris et Paris Notaires Services, ce rendez-vous a permis de faire le point sur les opportunités et les innovations testées par la profession, avec la blockchain en première ligne.

Fin l'anxiété ressentie il y a trois ans par la plupart des notaires face à l'émergence de technologies perçues (à tort ?) comme agressives, telles que l'intelligence artificielle (IA) ou la blockchain (BC). Non, la BC n'empêchera pas les notaires de produire des actes authentiques ! Exit la menace de disparition du notariat ! La profession relève le défi qui consiste à s'approprier ces technologies pour assurer son développement. Elle en a fait la démonstration à l'occasion de l'édition 2019 de TechNot' le 17 octobre dernier.

## Une attitude résolument volontariste pour réaliser une nouvelle mue technologique



« Le numérique change radicalement la façon de travailler et d'organiser nos offices, rappelle Bertrand Savouré, président de la Chambre des notaires de Paris. Nous voulons donc conduire tous les offices à rencontrer les acteurs de ce secteur. La philosophie de TechNot' est de créer des échanges et de favoriser le dialogue. » Pour collaborer avec le notariat sur tout ce qui relève des fonctions régaliennes, acteurs et start-up doivent montrer patte blanche, c'est-à-dire être labellisés ou agréés par le CSN. En étant labellisées, les sociétés seront autorisées à collaborer sur les sujets non concurrentiels. Idem pour l'agrément qui, lui, nécessitera un niveau d'exigence supplémentaire en matière de vérification. Le processus est toujours en

cours, aucun label ou agrément n'ayant encore été officiellement remis à ce jour. « Les deux objectifs que les prestataires numériques doivent avoir en permanence à l'esprit sont de faciliter la vie du notaire et celle de ses clients », souligne Stéphane Adler, vice-président de la Chambre et président de Paris Notaires Services (PNS).

## Précurseurs, les notaires s'appuient sur la blockchain



Les notaires devançant les autres professions du droit du point de vue technologique. Jacques Binard, directeur des systèmes d'informations de la Chambre, s'enthousiasme : « À ce jour, le notariat est le seul organisme professionnel à internaliser cette technologie et à devenir un opérateur. Nous sommes les premiers parce que nous avons compris que cet outil peut être précieux. La Chambre de Paris dispose de moyens humains et financiers, certes, mais veut s'associer avec d'autres chambres de notaires ». C'est déjà le cas celle du Nord-Pas-de-Calais (SNH 30/19 inf. 10).

## Le notariat, opérateur de la blockchain

À Paris a été créé un réseau privé où des mineurs, tous notaires, enregistrent et contrôlent des renseignements, informations et fichiers. « L'infrastructure technique est opérationnelle et en phase expérimentale. La mise en production devrait intervenir en fin d'année », poursuit Jacques Binard. Le notaire mineur dispose d'un boîtier connecté à son architecture réseau. Pour

le moment, douze études au sein desquelles le notaire ou un des associés est membre de la commission Technologies, ont internalisé un serveur de minage dédié. Ces douze machines communiquent, opèrent des calculs qui se propagent entre elles. « Ce réseau est invisible depuis le poste informatique des collaborateurs », explique Cyril Mallet, chef de projet à la Chambre. Sur Twitter, Xavier Blanchet se réjouit aussi de l'installation à son office de l'un des serveurs de minage de la BC notariale : « GRAND jour! (...) Fier de cette épopée ! » (@BlanchetX, 18-10-2019). Stéphane Adler se réjouit aussi : « le nombre de notaires mineurs est voué à augmenter ». D'autant qu'avec son statut d'opérateur, opérateur de confiance pourrait-on même dire, le notariat pourra héberger plusieurs BC pour différents usages, tous facultatifs. « Participeront les notaires volontaires pour rendre le service proposé », précise le président de PNS. Toute généralisation est à ce stade prématurée. En effet, avant de multiplier les expérimentations, la BC notariale se met en place autour de deux cas d'usage.



Le premier consiste à tracer des documents en ligne et à vérifier qu'ils n'ont pas été modifiés ou substitués. « La chaîne de blocs est adossée à l'Espace notarial », précise Stéphane Adler. L'Espace notarial permet aux notaires de gérer leurs dossiers et de stocker en toute sécurité les documents qui s'y rattachent. Tout dossier est administré au sein d'une data-room. Et pour chaque



fichier, une empreinte numérique unique est produite et stockée dans la BC notariale. Le notaire peut ainsi vérifier la correspondance entre un fichier et son empreinte. Cet usage garantit pour les parties la traçabilité et l'intégrité des documents via un suivi des actions réalisées sur les fichiers. Plusieurs types d'informations sont enregistrés sur la BC : la date d'enregistrement de l'empreinte, l'identité de l'utilisateur, le nom de l'étude, l'application utilisée. « Nous pourrions interfacer la BC avec un ensemble d'applications », prédit Cyril Mallet. Par exemple, créer une sorte de Dropbox permettant des transferts de fichiers volumineux « blockchainisés », ce qui revient à déposer au coffre-fort électronique une photo, certifiée, du contenu d'une data-room.

Le deuxième cas d'usage concerne la tenue du répertoire de titres de sociétés non cotées (SNH 4/19 inf. 11). « Avec la BC, le répertoire sera infalsifiable. Alimenté à chaque transfert d'actions, un notaire pourra le sécuriser tandis qu'aujourd'hui les répertoires sont alimentés avec plus ou moins d'exactitude et pas toujours en temps réel », déclare Stéphane Adler. En intégrant l'ensemble des informations relatives aux détenteurs de parts, « il sera possible de suivre les cessions et de simplifier les convocations aux AG grâce à la liste exhaustive des actionnaires », ajoute Cyril Mallet. Il est prévu que cette fonctionnalité soit par la suite accessible aux clients. Ils pourront vérifier via un site bientôt lancé (blockchain-notariale.fr) que les documents reçus par leur notaire appartiennent à la BC notariale.

### Que les notaires se rassurent, l'avenir leur appartient



Quels bouleversements entraînera l'IA pour l'économie ? Laurent Alexandre, chirurgien, neurobiologiste, essayiste et fondateur de doctissimo.fr, a répondu sans détours à cette préoccupation. Tout d'abord, « 95 % des innovations sont foireuses, vouées à l'échec, rappelle-t-il. La désintermédiation un mythe. Au contraire, l'IA multiplie les intermédiaires ! » Aux capitalismes marchand et industriel succède le capitalisme cognitif et de la connaissance. « Nous subissons une overdose technique et technologique, poursuit-il. L'obésité informationnelle



est l'un des grands enjeux à venir. En 2025, chaque terrien produira 100 giga-octets de données par jour ! » Leur traitement ne peut être effectué que par des IA. D'où l'importance pour le notariat de s'entourer des talents du numérique. Se pose toutefois le problème de la prédation des cadres par les géants de l'IA tels que les Gafam ou les BATX (Gafam asiatiques que sont Baidu, Alibaba, Tencent et Xiaomi) qui proposent des salaires mirobolants aux meilleurs informaticiens. « Amortir l'IA, coûteuse, même à l'échelle d'un pays, est compliqué. Or, le notariat est une profession régulée. Il faudra trouver des solutions pour lever des capitaux et affronter ces acteurs internationaux. »

Laurent Alexandre n'est toutefois pas inquiet pour la profession. « Le notariat est le métier de la vérité et les notaires sont garants du réel qui sera phygital, c'est-à-dire physique et digital à la fois. Leur rôle est crucial quand c'est le bordel », affirme l'essayiste. Une identification numérique sera toujours falsifiable. L'ampleur des falsifications imposera de nouvelles contraintes de sécurité qui s'imposeront aux notaires. Comment garantir, sur une

vidéo, que c'est bien M. Untel qui a signé l'acte et pas une image trafiquée ? Selon le spécialiste, deux univers coexistent et s'opposent. Celui de l'IA constitué par des

volumes gigantesques de datas, des données en silo, des règles fixes, sans besoin d'empathie, et celui de l'humain, Être sensible. Il n'existe pas de « conscience artificielle ». L'IA opère des calculs extrêmement complexes et établit des

liaisons, certes, mais elle n'est ni sensible, ni autonome, ni consciente. Ces qualités humaines lui font défaut. Elle n'a d'intelligence que le nom. « Elle est surtout mauvaise pour effectuer des analyses transversales », remarque-t-il. Pour finir, Laurent Alexandre observe que la façon dont la profession notariale s'empare des dossiers d'IA et du numérique démontre sa maturité : « Les notaires s'adaptent et se transforment à la bonne vitesse et de manière stratégique, en meute. Ils se créent d'ores et déjà un écosystème de partenaires informatiques. S'ils continuent à progresser de la sorte, ils ne seront pas remplacés par les géants de l'IA », croit-il savoir. Une prédiction pour prévenir toute rechute anxiogène ?

### La blockchain, outil et atout concurrentiel pour proposer de nouveaux services

## LE RENDEZ-VOUS NUMÉRIQUE

# L'innovation numérique irrigue le secteur immobilier

Inf. 11

Ventes en ligne par appel d'offres, exploitation de la data, recours à la blockchain pour sécuriser l'échange de documentation... Éclairage sur les apports de l'innovation numérique en matière de transactions immobilières.



« Il n'y a jamais eu autant d'émulation, d'innovation et d'investissements dans la proptech [property technology], plus de 13 milliards d'euros à travers le monde au cours du premier semestre 2018, soit davantage que ce qui a été investi sur la totalité de l'année 2017 », a déclaré Stéphane Scarella, président de la Fédération française de l'Internet immobilier (FF2I), lors d'une conférence organisée dans le cadre de la 3<sup>e</sup> édition du Forum technologies et notariat (Technot' : lire inf. 10).

## Dynamisme et foisonnement de la « proptech »

Au-delà de cette tendance générale, on observe actuellement des évolutions autour de l'exploitation de la data et autour de la blockchain. En France, la dynamique actuelle de la proptech et le fait que « de nombreuses start-up se soient engouffrées sur ce terrain depuis que l'État a libéré des données » dans le cadre de sa politique d'open data impulse une dynamique que Stéphane Scarella juge très positive pour les professionnels de l'immobilier. Si les Gafam [Google, Amazon, Facebook, Apple, Microsoft], s'emparent de la donnée, qu'ils maîtrisent déjà, et qu'ils intègrent

complètement les spécificités et la législation du marché immobilier français, celui-ci et nos métiers seront bousculés. À ce jour, Amazon vend des maisons aux États-Unis ».

## Des outils complémentaires des services traditionnels

La diffusion des usages numériques dans la société a poussé le notariat à développer de nouveaux services dématérialisés, tels que les visites virtuelles ou les ventes en ligne par appels d'offres. Immo Interactif, le service des notaires de France, permet ainsi d'acheter et de vendre un bien immobilier par ce moyen. « Ce système a le mérite d'être rapide et transparent, témoigne Olivier Clermont, notaire à Paris et président de Négonotaires qui regroupe 150 notaires en Île-de-France. « Pour l'heure, il faut communiquer pour faire connaître ce service. D'ici deux ou trois ans, ce ne sera plus nécessaire », ajoute-t-il. « Ces outils numériques ne sont pas substitutifs mais complètent des pratiques traditionnelles, souligne Frédérique Thollon-Baras, directrice des activités immobilières de Paris Notaires Services (PNS). Pour l'instant, ces pans d'activités (traditionnelles et numériques, ndlr) se superposent. Basculera-t-on à un moment complètement dans le monde virtuel ? Personnellement, je n'en suis pas convaincue. »

## L'accès et l'exploitation de la data

Côté datas, le notariat continue de développer la base « Bien », proposée par PNS. Elle permet aux professionnels de l'immobilier de consulter et d'acheter des références de

ventes immobilières, puis de suivre l'évolution du marché francilien. « Nous améliorons les outils de recherche, la visualisation du bien ou de la façade, etc., explique Frédérique Thollon-Baras. En parallèle, nous travaillons à innover grâce à l'intelligence artificielle. L'exploitation de la donnée est pour l'instant assez simple, mais je suis convaincue que nous serons en capacité de proposer, à un horizon assez proche, une exploitation beaucoup plus raffinée avec des systèmes d'IA. »

## La sécurisation des échanges de documents avec la blockchain

Cette année ont également été signées les premières ventes en l'état futur d'achèvement (Vefa) utilisant la technologie blockchain pour sécuriser les échanges de documents entre les parties, en enregistrant l'empreinte numérique (ou hash) de chaque document sur une chaîne de blocs puis dans un fichier récapitulatif annexé à l'acte. Un service proposé par la start-up ContractChain et mis au point avec l'étude notariale « a contrario » (SNH 30/19 inf. 11). « Au final, c'est une signature classique pour une opération classique, mais avec une méthode de gestion documentaire totalement nouvelle », témoigne Vivien Baufumé, notaire au sein de cet office parisien. Une demi-douzaine d'opérations réalisées par In'Li, filiale du groupe Action Logement, ont déjà été conclues selon ce procédé et une quarantaine d'autres acquisitions sont prévues d'ici la fin de l'année, avant un éventuel déploiement du service au sein du groupe en 2020.

Miren Lartigue