



Nouvelles technologies Data-rooms : le notariat en pointe

Depuis une quinzaine d'années, le notariat développe son savoir-faire en gestion de data-rooms électroniques. Retour sur un outil maison qui intéresse de plus en plus les autorités publiques.

Par Laure Toury, journaliste.

187 Un espace virtuel réunissant plus de 21 000 dossiers, 4 millions de documents et 75 000 utilisateurs. Telles sont les statistiques actuelles de l'Espace notarial (<https://www.espacenotarial.com>), service permettant aux études de gérer leurs dossiers avec leurs clients et contacts de manière totalement dématérialisée. Conçu il y a une quinzaine d'années par la Chambre des notaires de Paris, l'outil ne cesse de connaître des évolutions qui permettent à la profession de se positionner en pointe sur la maîtrise des data-rooms.

Un outil créé par la pratique

Courante dans les opérations de fusions-acquisitions, la data-room électronique est entrée dans le quotidien des offices par la porte de l'immobilier d'entreprise, à la demande des notaires spécialisés dans ce secteur.



«Il y avait besoin d'une plateforme réunissant les différents intervenants d'opérations immobilières complexes, qu'ils soient investisseurs, agents immobiliers, avocats, auditeurs techniques, etc.», explique **Etienne Michelez**, vice-président de la Chambre des notaires de Paris et président de Paris Notaires Services. L'outil créé par la pratique de quelques-uns est à présent utilisé par plus de 300 offices, dont une centaine hors Ile-de-France en vertu d'une convention passée avec le Conseil supérieur du notariat. Logé sur une plateforme gérée par la Chambre de Paris, il permet notamment à ses utilisateurs de disposer de documentation, d'échanger entre eux, de se transmettre des documents volumineux via un lien de téléchargement sécurisé, le tout passé au tamis anti-virus ou *-malwares*. Confidentialité et traçabilité sont garanties. Les droits d'accès sont paramétrables en fonction des intervenants. Les notaires et leurs collaborateurs peuvent être formés par des tutoriels.

La gestion de dossiers de plus en plus complexes

Les data-rooms électroniques sont généralement utilisées par le notaire pour mettre à disposition de ses clients des documents de l'étude sur internet, comme des référentiels d'actes à l'attention d'une collectivité locale ou d'un client institutionnel. Elles offrent aussi une plateforme pour organiser des appels d'offre; ainsi pour la vente d'un immeuble en permettant aux investisseurs ou aux promoteurs immobiliers de s'y positionner.

Le recours à cet espace s'est étendu au divorce quand le notaire est nommé par décision de justice et aux successions dans des situations complexes comprenant de nombreuses parties. «*Dans des dossiers par nature conflictuelle, la transparence du dossier garantie à l'ensemble des intervenants est un atout considérable de l'Espace notarial*», commente Etienne Michelez. La traçabilité va de la consultation des documents à leur impression

en passant par leur téléchargement, par qui et quand.

«Les notaires gèrent la plus importante data-room électronique d'Europe»

Les data-rooms dématérialisées servent aussi des dossiers particuliers, communs à plusieurs offices. Deux exemples emblématiques sont attachés à la capitale, au travers de «Réinventer Paris» et «Inventons la Métropole du Grand Paris». Dans le premier cas, la Ville de Paris a confié à la Chambre des notaires de Paris la gestion des candidatures à des projets innovants sur 23 sites mis sur le marché. Le second cas concerne 59 sites dans 54 communes. Résultat : 32 études sont impliquées, des milliers de comptes ont été créés et 420 dossiers de candidatures déposés. C'est la plus importante data-room électronique d'Europe.

Un savoir-faire reconnu au-delà du notariat



«L'Etat reconnaît l'expertise des notaires dans la gestion d'appels d'offres complexes», souligne **Jacques Binard**, directeur des systèmes d'information de la

Chambre des notaires de Paris. Collectivités locales et autres acteurs publics se tournent ainsi de plus en plus vers cet outil développé par le notariat, tel France Domaine à l'occasion de la vente du site Agro Paris Tech dans le 5^e arrondissement de Paris. L'annonce sur le site economie.gouv.fr renvoie les acquéreurs potentiels à la data-room des notaires.

D'autres intervenants semblent aussi apprécier cette expertise, ainsi de certains avocats et banquiers d'affaires qui privilégieraient l'Espace notarial à leurs propres

«LA DATA-ROOM ÉLECTRONIQUE PLACE LE NOTAIRE AU CENTRE DU DOSSIER»



Point de vue d'un utilisateur, **Xavier Lièvre**, notaire à Paris : «La data-room électronique est d'un usage simple. A mon sens, elle s'avère nécessaire à partir de 50 documents à gérer dans un dossier. De plus, face à l'obligation précontractuelle d'information dorénavant codifiée, elle nous permet de prouver très facilement ce qu'on a transmis : la liste des documents communiqués peut être annexée au contrat avec la date de mise en ligne de chacun d'eux. Enfin, le notaire gère directement les accès des différents intervenants au dossier. Ce dispositif performant met le notaire au centre du dossier».

systèmes. Au sein du notariat, rares sont les offices qui n'y ont pas encore adhéré. «*Quasiment 100 % des études qui utilisaient d'autres solutions existant sur le marché les ont délaissées pour l'Espace notarial*», précise Etienne Michelez. Enfin, pour la première fois, les travaux du Congrès des notaires seront partagés sur cet espace.

Côté back office

Quelle est la logistique déployée derrière cet impressionnant dispositif? Malgré des coulisses discrètes, on apprend que l'équipe dédiée à son fonctionnement est complétée par des partenaires de l'Association pour le développement du service notarial (ADSN) afin de contribuer à son déploiement dans toute la France. Les données sont hébergées dans deux data-centers en région parisienne sur des serveurs appartenant à la profession. Des serveurs de sauvegardes garantissent la continuité du service et sont répliqués sur plusieurs sites. «*Nous disposons de compétences en hébergement et en exploitation*, explique Jacques Binard. *Par ailleurs, nous travaillons avec des experts pour effectuer les audits de sécurité et empêcher les intrusions.*» Des experts «passés du bon côté

de la force» font des tests en permanence et audient notamment le code informatique.

Vers l'interopérabilité avec d'autres systèmes

De nouvelles évolutions devraient suivre. Par exemple, en data-mining, «*nous nous dirigeons vers la reconnaissance automatique de documents pour en permettre la classification directe, notamment pour les plans, les projets d'actes, les photos, etc.*», annonce Jacques Binard. Cette faculté qui contribuera à faciliter l'import des documents dans l'arborescence. Une version multilingue de la partie front office pour les opérateurs étrangers est par ailleurs programmée d'ici fin 2017 ou début 2018. L'extension à d'autres domaines interprofessionnels, comme en gestion de patrimoine avec les avocats et les banquiers privés, est envisagée. A venir aussi un module en promotion immobilière permettant de collecter des informations sur les Vefa et de produire les contrats de réservation par exemple. La possibilité de mettre en place des «ponts de communication» avec les éditeurs de logiciels métiers est à l'étude. Interrogé sur les legal start-ups comme MyNotary

(Sol. Not. 3/17 inf. 73) et Foxnot offrant des plateformes collaboratives entre notaires, clients et intervenants, Etienne Michelez précise : «*nous sommes disposés à relier nos interfaces avec les nouveaux acteurs issus de la profession*». Avec une volonté claire à court terme : disposer de systèmes d'information ouverts pour être interopérables et proposer de nouveaux outils aux clients.

UN SERVICE UTILISÉ DANS TOUTE LA FRANCE

Les études en région ont de plus en plus recours à l'Espace notarial pour leurs data-rooms électroniques. Cette utilisation s'est d'abord faite par l'intermédiaire de confrères parisiens puis dans le cadre d'une convention passée avec l'ADSN qui fait dorénavant le lien avec les offices hors Ile-de-France. Les départements où cette utilisation est la plus forte sont les Alpes-Maritimes, les Bouches-du-Rhône, la Charente-Maritime et la Côte d'Or. Plus de 21 000 dossiers se retrouvent ainsi en ligne, ainsi que 25 000 utilisateurs simultanés aux heures de pointe. Les pics peuvent atteindre 60 000 utilisateurs. ■

The screenshot displays the 'BRIAND & HAMON notaires associés' software interface. At the top, it shows the user's name 'Maître Delphine BRIAND' and a search bar. The main interface is divided into several sections:

- Left sidebar:** Contains navigation options like 'Dossiers en ligne', 'Documentation', 'Suivi de dossier', 'Questions Réponses', 'Membres du dossier', 'Synthèse d'activité', and 'Panier de téléchargements'.
- Top navigation:** Includes buttons for 'Format tableau', 'Documents non consultés', 'Nouveau Sous dossier', 'Nouveau Document', 'Télécharger le sommaire', 'Tout déplier', and 'Tout replier'.
- Document list:** A tree view showing the structure of the document:
 - 1. Objet de la consultation
 - 1.1. Surfaces
 - 1.2. Photos et plans
 - 2. Servitudes
 - 1. Désignation
 - 1. Servitudes - acte d'acquisition du 1
 - 3. Urbanisme
 - 1. Dossier établi par Victor HAMO
 - 4. Contrôle technique amiante
 - 5. Organisation et procédure de cons
 - 6. Consultation des acquéreurs
 - 7. Régularisation de la promesse unil
 - 8. Attribution de la juridiction
 - 1. Tribunaux compétents
 - 9. Confidentialité
 - 10. Annexes
- Main viewer:** Displays a detailed architectural floor plan of a property. The plan includes rooms such as 'salon', 'chambre', 'cuisine', 'WC', 'cage d'escalier', and 'coin repas'. It features various annotations, dimensions, and technical notes. A legend at the bottom left explains symbols used in the plan, such as 'surpasseur de 2 cm au sol, à enlever' and 'problèmes d'infiltrations à résoudre'. A legend at the bottom right provides instructions for construction details like 'niche à concevoir dans oeillet pour BEC' and 'cage d'escalier à doubler'.

Exemple de consultation sur l'Espace notarial d'un plan d'un immeuble en vente.