

## TECHNOLOGIES NOUVELLES ET PROSPECTIVES NOTARIALES FRANÇAISES

Jérôme SALANSON

Volume 106, Number 3, December 2004

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/1045708ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/1045708ar>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

Éditions Yvon Blais

ISSN

0035-2632 (print)

2369-6184 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this article

SALANSON, J. (2004). TECHNOLOGIES NOUVELLES ET PROSPECTIVES NOTARIALES FRANÇAISES. *Revue du notariat*, 106(3), 415–451.  
<https://doi.org/10.7202/1045708ar>

## THÈME 2

### Perspectives notariales et technologies de l'information

#### TECHNOLOGIES NOUVELLES ET PROSPECTIVES NOTARIALES FRANÇAISES

Jérôme SALANSON\*

INTRODUCTION . . . . .	417
PREMIÈRE PARTIE : LES MOYENS TECHNIQUES – RÉAL – Le Réseau Électronique notariAL . . . . .	423
CHAPITRE I- Le portail des notaires de France : Le réseau-intra.notaires.fr . . . . .	423
A. Un réseau sécurisé . . . . .	424
B. Des services par le portail appelé « NOTAIRES EN LIGNE » . . . . .	424
C. Les informations – la veille juridique : E.notaires . . . . .	425
CHAPITRE II- La carte RÉAL Plus . . . . .	425
A. L'instrument . . . . .	425
B. L'utilisation. . . . .	428

---

\* Notaire à LYON France.

DEUXIÈME PARTIE : LES APPLICATIONS . . . . .	429
CHAPITRE I- Les applications actuelles. . . . .	429
A. Les applications accessibles avec la carte RÉAL .	429
B. Les applications accessibles sans la carte RÉAL .	430
CHAPITRE II- Les moyens et services futurs. . . . .	433
A. PLANETE : PLAtforme Notariale d'Echanges par TELétransmission. . . . .	433
B. TELE@CTE . . . . .	434
C. CDCNet/RÉAL . . . . .	436
D. MECANO . . . . .	437
TROISIÈME PARTIE : LA DÉMATÉRIALISATION DES ACTES . . . . .	439
CHAPITRE I- L'acte authentique établi sur support électronique. . . . .	439
A. Les exigences de l'authenticité . . . . .	440
B. L'authenticité face à l'acte électronique à distance . . . . .	441
CHAPITRE II- La conservation des actes établis sur support électronique. . . . .	443
A. Obligation légale et modalités actuelles de conservation . . . . .	443
B. Les problèmes liés à la conservation des actes dématérialisés . . . . .	445
CONCLUSION . . . . .	448

## INTRODUCTION

### UN NOTAIRE SANS PLUME D'OIE EST-IL ENCORE UN NOTAIRE ?

J'emprunte la formule à l'un de nos Confrères (M<sup>e</sup> Didier MATHY), qui constate que **le notaire, en ne pratiquant plus l'art des pleins et des déliés a perdu de sa prestance, comme si l'avocat cessait soudain de porter la robe !** Les notaires ont depuis longtemps troqué la perruque et la robe contre le clavier et la souris ! En ont-ils pour autant perdu leur âme ?

Je ne le crois pas et je suis convaincu, et les notaires de France avec moi, que les technologies de l'information et de la communication ne mettront pas le notaire et le notariat à nu ! Le notariat a su s'adapter sans perdre son âme, c'est ce que nous allons voir en présentant les « perspectives notariales françaises » en matière de nouvelles technologies. Je crois nécessaire de mettre en PERSPECTIVE l'évolution et les adaptations de notre profession face aux technologies de l'information.

Au préalable, une présentation rapide du notariat français et de son organisation permet de mieux appréhender les mécanismes et la genèse de cette adaptation à ces technologies et de mesurer les moyens mis en œuvre.

### NOTRE PROFESSION

Quelques chiffres

Elle compte 8 000 notaires dont 17 % de femmes, répartis en 4 533 offices et 1 258 bureaux secondaires qui sont autant de points de contact avec la clientèle. La moyenne d'âge est de 49 ans. Elle emploie 44 000 salariés. Chaque année les notaires de France reçoivent 20 millions de personnes, établissent 4 millions d'actes qui traitent 305 milliards d'euros de capitaux. L'activité se répartit à hauteur de 50 % sur l'immobilier, 13 % sur le crédit, 24 % sur le droit de la famille, les restes de l'activité se répartissant entre la négociation immobilière, le droit de l'entreprise et du patrimoine.

Nous faisons partie des 34 000 notaires européens, au côté des 10 562 notaires allemands (dont 9 000 notaires-avocats), des 4 670 notaires italiens, des 3 200 notaires grecs, des 379 notaires portugais et depuis le 1<sup>er</sup> mai 2004, des 80 notaires estoniens (il y a 19 notariats pour 25 pays).

Qui sommes-nous ?

Le notaire français est nommé par le ministre de la Justice, après 7 ans d'études supérieures dont les deux dernières années ont lieu en alternance ; il est délégataire de l'autorité publique ce qui lui permet de conférer l'authenticité aux actes qu'il reçoit, c'est-à-dire qu'ils ont force probante, date certaine et force exécutoire ; il exerce sa fonction dans un statut libéral, mais sa rémunération suit, pour l'essentiel, un tarif fixé par décret.

Notre organisation est la suivante

### **Il existe tout d'abord les organes statutaires**

Le statut d'officier public a pour corollaire la discipline dont le respect est assuré par les **chambres départementales** qui regroupent les notaires d'un département, les **conseils régionaux** assurent le contrôle des comptabilités et l'inspection des études, à l'échelle du ressort d'une cour d'appel. Enfin le **Conseil supérieur du notariat** conduit la politique de la profession et la représente auprès des pouvoirs publics.

Au côté de cette organisation « légale », mise en place depuis la **loi du 25 ventôse an XI** (16 mars 1803, le Code Civil est du 21 mars 1804) et surtout par l'ordonnance du 2 novembre 1945, dont l'article 7 prévoit que les notaires peuvent constituer entre eux des associations sous le régime de la loi du 1<sup>er</sup> juillet 1901.

**Les structures volontaires** : La profession vit, existe et s'exprime à travers elles.

La plus ancienne est le **Congrès des notaires**. Le premier s'est tenu à Grenoble en 1891 et le 100<sup>e</sup> à Paris au mois de mai 2004, l'année du bicentenaire du Code civil. Il se tient chaque année dans une ville différente. C'est aujourd'hui la plus grande manifestation professionnelle de France par le nombre d'inscrits. Cent cinquante-six en 1904 à Versailles et première inscription d'un notaire

parisien, 500 en 1960, 1000 en 1980, 4000 en 2004. Depuis 1950 il ne traite que de questions juridiques relevant de l'intérêt général. Il révèle au législateur (les services de l'État et les ministres concernés sont invités) les difficultés d'application et les besoins qui se font sentir pour nos concitoyens (dont 20 millions passent dans nos études chaque année), il contribue ainsi à l'élaboration des lois. Par les travaux de recherche de chaque équipe, pendant les deux ans qui précèdent, il suscite parfois de véritables créations juridiques. Les thèmes sont choisis chaque année en fonction de l'actualité législative et juridique, ou des besoins de la pratique. Presque tous les Congrès, depuis 1950, ont eu une suite législative, pour un ou plusieurs des vœux émis et adoptés en assemblée par la profession. Depuis 1999 son organisation est assurée par l'ACNF (Association du Congrès des Notaires de France).

Une autre structure est née en 1951 à la suite d'un vœu du Congrès de La Baule en 1950, souhaitant la création d'une assemblée distincte du congrès, traitant de questions professionnelles : Il s'agit de **L'ASSEMBLÉE DE LIAISON**. C'est une structure volontaire, créée *sui generis*, ni association ni syndicat, dont la mission est d'étudier et de débattre des questions uniquement d'ordre professionnel. Elle est un instrument d'information ascendant et descendant permettant au Conseil Supérieur du Notariat de mieux défendre l'intérêt général de la profession. Elle est composée de délégués des compagnies départementales, à raison d'un délégué pour trente notaires. Son assemblée se réunit une fois par an et vote des vœux tendant à l'amélioration de nombreux aspects de l'exercice professionnel.

Enfin une autre structure a été créée par le Conseil Supérieur du Notariat en 1983 : **L'A.D.S.N. (Association pour le Développement du Service Notarial)**. Constituée à la suite du traité de Bâle signé par les États membres du Conseil de l'Europe le 16 mai 1972, relatif à l'établissement d'un système d'inscription des testaments, elle a pour objet la mise en œuvre de tous moyens en vue de l'amélioration des services rendus par le notariat français à sa clientèle, sous quelque forme que ce soit. Depuis la gestion du Fichier Central des Dispositions de Dernière Volonté ses missions se sont multipliées. Depuis le début de l'année 2004, chacun de ses « métiers » a été regroupé au sein de filiales distinctes : Inter.not pour la mise en œuvre d'opération de coopération internationale (actuellement avec le ministère vietnamien de la Justice pour l'informatisation des offices) : Publi.not pour assurer la promotion

du notariat auprès de la clientèle (revue Conseil) et l'information interne des notaires et de leurs collaborateurs. Enfin, et surtout pour notre sujet ! Réal.not pour assurer le développement et la mise en œuvre d'outils, d'infrastructures et de procédures relevant des technologies de l'information et de la communication à l'usage exclusif des notaires : Maintenance de l'intranet notarial, hot line, réseau et cartes Réal, conception de nouveaux logiciels, mise en place des projet PLANETE, Télé@ctes etc.

Le tableau brossé de notre profession et de son organisation va nous permettre de mieux comprendre la **genèse de son adaptation** aux technologies de l'information et de la communication et les moyens mis en place.

Au départ c'est la **réflexion des congrès puis de l'assemblée de liaison** qui fait prendre conscience à la profession des enjeux et conduira les organes statutaires à mettre en place une véritable **politique et des moyens** d'adaptation.

Je ne résiste pas au plaisir de vous citer les travaux du congrès de **Rennes en 1909**, qui ont traité de l'emploi de la « machine à écrire », à une époque où seule « l'écriture ordinaire » semble être conforme aux exigences de la loi de Ventôse ; dans sa volonté de convaincre, le rapporteur fait appel au droit comparé : « Dans l'État de Pennsylvanie le travail exécuté à la machine à écrire a la même force légale [...] mais il ajoute il importe d'apprécier si le nouveau procédé d'écriture est légal et si les empreintes données par les encres dites indélébiles auront une durée capable de résister à l'épreuve et à l'œuvre du temps. » À l'heure de l'acte authentique électronique la question reste celle de la fiabilité dans le temps de nouveaux supports ! À **Grenoble en 1969** le thème est « Le notaire et le traitement de l'information », le compte rendu est le suivant : « l'informatique apportera une nouvelle logique du droit ». À **Bordeaux en 1982** le thème choisi est « l'informatique au service du droit et des libertés », les commissions traitent de la télématique et autres perspectives d'avenir, et « l'informatique et fichiers publics ». Enfin le congrès **de Lyon en 1998** qui a pour thème « le Contrat » a adopté les vœux suivants : « Que le droit de la preuve des obligations, par la modification de l'article 1341 du Code civil, permette d'intégrer les nouveaux supports de l'écrit [...] » Ces travaux ont été pris en compte dans la loi du 13 mars 2000 qui a autorisé l'acte

authentique sur support électronique en ajoutant un second alinéa à l'article 1317 du Code civil.

L'assemblée de Liaison a traité quant à elle, lors de son assemblée de **1995** du thème « Sur **les autoroutes de l'information, le notaire cybernétique : agir ou subir** ». Les propositions adoptées étaient alors d'avant-garde et aboutissent à la mise en place de Télé@ctes et PLANETE : « que les données contenues dans le contrat [...] puissent enrichir automatiquement les fichiers immobiliers », à la mise en place du portail des notaires et du site des notaires de France et, déjà, sur le droit de la preuve : « que la preuve informatique soit reconnue et admise [...] » et d'autres pour bientôt : « que soit progressivement reconnue dans l'ordre civil la réalité de la signature électronique à distance, que le notariat se dote de moyens techniques et mette en œuvre les modalités d'identification et de réception de cette forme concurrente de manifestation de volonté » : c'est notre réseau RÉAL et sa carte sécurisée. **On trouve ici résumée, avec 10 ans d'avance, la problématique actuelle.**

L'assemblée de 2002 a pour sa part adopté le vœu suivant « Que le notariat de France constitue un minutier électronique centralisé dans le strict respect du secret professionnel, assurant sous sa responsabilité, la maintenance technologique de la conservation des actes sur support électronique dont les logiciels seraient choisis en concertation avec les archives de France où ils seront transférés après cent ans [...] »

Le Conseil Supérieur du Notariat a élaboré une véritable **politique** d'adaptation et a pris **les moyens** de sa réalisation.

Dès **1996** « **l'action CD-ROM** » vise à équiper toutes les études de France, comme 10 ans auparavant pour le fax.

Le 14 octobre **1997** le **projet des notaires de France** prévoit un programme pluriannuel d'actions – création du **site Internet** des notaires de France.

En **1998** : création du réseau **intranet sécurisé**.



En **1999** : plan de soutien aux abonnements du réseau RÉAL (les cartes sont gratuites pour chaque notaire et collaborateur !).

En **2000** création de la **carte RÉAL** : elle est gratuite pour chaque notaire et collaborateur.

En **2001** : action nationale de **formation** : 4550 journées de formation (Internet et courriels) dans 3317 offices sur 4553 ! – premiers tests du Serveur Professionnel de Données Cadastrales.

En **2002** : Interconnexion de fichiers testamentaires français et belge.

Le **30 octobre 2002** a été mise en place **la mission des technologies de l'information** présidée par Me Didier FROGER.

Le **28 janvier 2003** : adoption du **schéma directeur des technologies de l'information et de la communication**, pour « **faire entrer les technologies dans le quotidien des notaires de France** » **Armand ROTH** (Président du Conseil Supérieur du Notariat). Septembre 2003 : Mise en place d'un « commando » Real de 17 notaires volontaires, qui ont sillonné toute la France à la rencontre de leurs Confrères afin de les informer de l'évolution et de les sensibiliser à l'arrivée imminente de la dématérialisation d'une partie de leur activité.

En **2004** : généralisation du S.P.D.C.

Par la mise en œuvre de ces moyens « le notariat français entend s'appuyer sur les technologies pour démontrer la capacité du droit écrit à exercer une influence dans l'ordre juridique mondial » Laurent DEJOIE (premier vice-président du Conseil Supérieur du Notariat).

**La profession s'est dotée de moyens techniques (première partie) lui ouvrant de nombreuses applications accessibles dès aujourd'hui ou dans un avenir proche (deuxième partie) et lui permettant de se préparer à la dématérialisation des actes (troisième partie).**

## **PREMIÈRE PARTIE : LES MOYENS TECHNIQUES – RÉAL – Le Réseau Électronique notariAL**

Pourquoi RÉAL ? C'est une référence à Pierre François Réal, né à Paris en 1757, proche de Danton, qui le nomma Accusateur Public près du Tribunal Révolutionnaire. C'est à ce titre qu'il rédigea un rapport de présentation au corps législatif lors des débats de la loi du 25 ventôse an XI, dans lequel il exprimait d'une manière parfaite une conception du notariat fondée sur l'histoire de l'institution. Un passage de ce discours est imprimé au dos de la carte et montre qu'aujourd'hui encore il garde sa force d'actualité et d'universalité et constitue une référence pour la compréhension de cette institution moderne qu'est le notariat : « Conseils désintéressés des parties, aussi bien que rédacteurs impartiaux de leurs volontés, leur faisant connaître toute l'étendue des obligations qu'elles contractent, rédigeant ces engagements avec clarté, leur donnant le caractère d'un acte authentique et la force d'un jugement en dernier ressort, perpétuant leur souvenir et conservant leur dépôt avec fidélité, ils empêchent les différents de naître entre les hommes de bonne foi : Ces conseils désintéressés, ces rédacteurs impartiaux sont les notaires. »

Nous l'avons vu, la profession s'est dotée dès 1997 d'un site Internet à destination du grand public. Pour faire entrer les technologies de l'information dans le quotidien des notaires, il fallait un instrument de communication interne sécurisé.

Le portail des notaires de France permet à chaque notaire d'accéder à Internet de façon sécurisée et de bénéficier d'une large palette de services (chapitre I).

La carte RÉAL est diffusée à tous les notaires de France. Elle permet actuellement des échanges sécurisés (Fichier Central des Dispositions de Dernières Volontés). Elle préfigure la mise en œuvre de l'acte authentique électronique institué par la loi du 13 mars 2000 (chapitre II).

### **CHAPITRE I- Le portail des notaires de France : Le réseau- [intra.notaires.fr](http://intra.notaires.fr)**

Global Intranet est le réseau informatique privé des notaires de France.

### **A. Un réseau sécurisé**

L'ADSN met en œuvre les solutions de FRANCE TELECOM/TRANSPAC. Il permet aux notaires un accès sécurisé à Internet et le développement de services au niveau national.

Ce service est géré par la filiale RÉAL.NOT de l'A.D.S.N. qui assure deux prestations :

- l'accès physique au réseau (les locaux sont à VENELLES dans le sud de la France) ;
- l'abonnement aux services qui comprennent :
  - l'accès à l'intranet notarial ;
  - la messagerie ;
  - l'accès sécurisé à Internet.

La filiale RÉAL.NOT assure également la hotline et la facturation (pour une étude de 3 associés 40 personnes et autant de postes 24 boîtes aux lettres électroniques, 3 accès sécurisés Internet : 391,36 \_ H.T. tous les deux mois).

Ce réseau assure une bonne protection contre les attaques virales, même si l'on sait que l'immunité totale n'existe pas dans ce domaine, la protection est meilleure que celle assurée par un notaire seul (709 515 attaques virales interceptées en avril 2004, 1 493 574 messages échangés en avril 2004 dont 2/3 en réception).

### **B. Des services par le portail appelé « NOTAIRES EN LIGNE »**

Il a été mis en place en 2001. À travers lui sont accessibles :

- Des services de messageries sécurisées ;
- L'annuaire des notaires ;
- Un laboratoire de formation ;

- Les actualités : Presse – dossiers (enquêtes auprès de la population) – publications – congrès ;
- Une bibliothèque comportant les textes de référence et de déontologie ;
- La connexion aux sites de divers organismes (chambres départementales ADSN ASSEMBLÉE DE LIAISON) ;
- Différents outils et applications pour la pratique notariale : calculs financiers, urbanisme, guide comptable.

Ce portail est géré par le département des technologies de l'information de la communication du Conseil Supérieur du Notariat. La base de données comporte actuellement plus de 2 700 dossiers, 4 986 offices sont abonnés au réseau RÉAL.

### **C. Les informations – la veille juridique : E.notaires**

L'abonnement au réseau RÉAL donne accès depuis le **2 mars 2004** à un service gratuit de **veille juridique : E-notaires – La Lettre électronique de NVP**. (Revue Notaires Vie Professionnelle). C'est un nouveau support électronique mis en œuvre par le Conseil Supérieur du Notariat en collaboration étroite avec les cinq CRIDON de France. E-notaires est envoyée tous les mardi et vendredi dans les boîtes électroniques des abonnés.

## **CHAPITRE II- La carte RÉAL Plus**

Elle est l'instrument d'identification et de signature de chaque notaire de France. C'est une carte à puce d'identification qui s'utilise avec un code confidentiel. Elle est conforme aux exigences du décret du 30 mars 2001 relatif à la signature électronique, grâce à une architecture de certification forte. Son attribution suit un processus sécurisé, via les Chambres Départementales des Notaires. Elle permet aujourd'hui l'interrogation du FCDDV (Fichier Central des Dispositions de Dernières Volontés).

### **A. L'instrument**

C'est une **carte à puce** d'identification personnelle, comme une carte bancaire qui s'utilise avec un code porteur (ou code pin).

Elle est un instrument de signature à clés asymétriques de type PKI dont le fonctionnement est simple. La carte contient un certificat lu par un boîtier raccordé à l'ordinateur. L'autorité notariale est interrogée à distance par Internet et confirme la validité du certificat.

La carte utilise des technologies de cryptographie permettant la mise en œuvre de certaines fonctionnalités avancées dites de certification électronique. Ces fonctionnalités sont aujourd'hui de trois ordres correspondant aux certificats contenus dans la carte :

- la signature électronique par le *certificat de signature* ;
- l'identification électronique (pour l'accès au FCDDV) par le *certificat d'identification* ;
- la confidentialité et l'intégrité des données transmises (être sûr que le compte rendu du FCDDV n'a pas été altéré en cours de communication) par le *certificat de chiffrement*.

Ces fonctionnalités sont mises en œuvre grâce à des certificats électroniques stockés dans la puce lors de sa génération par l'Opérateur de Service de Certification (OSC) à L'ADSN.

### **La signature électronique**

La carte est conforme aux dispositions du décret n° 2001-272 du 30 mars 2001, en vertu duquel la signature électronique doit satisfaire aux exigences suivantes :

- 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 de l'acte soit détectable.

Le choix de la carte à puce comme support physique répond à l'exigence portant sur le contrôle exclusif de la signature par son détenteur. Chaque notaire et chaque collaborateur détiennent ainsi plus qu'un instrument de signature électronique au sens général mais d'un instrument de **signature électronique sécurisée**. C'est un avantage non négligeable car dans le cadre d'une contestation il faudra prouver que le procédé n'est pas fiable (art. 2 du décret).

Cette sécurité s'appuie sur une **architecture de certification forte**. C'est le certificat électronique qui permet d'identifier le signataire. Le Conseil Supérieur du Notariat est **l'autorité de certification**. Il fait appliquer la politique de délivrance des certificats et est garant de leur intégrité. Le rôle **d'autorité d'enregistrement** est tenu par les **chambres** départementales des notaires. Elles contrôlent les éléments fournis, valident et enregistrent les demandes et les transmettent à l'autorité de certification. L'A.D.S.N. est **Opérateur de Service de Certification** qui émet le certificat. Le notariat a ainsi la maîtrise complète de son outil de signature.

### **L'identification et intégrité des données**

La carte RÉAL utilise la technologie qu'on appelle infrastructure de clé publique (ou PKI). À chaque carte sont associés deux codes chiffrés appelés clé publique et clé privée. Tout le monde peut accéder à la clé publique. La clé privée n'est détenue que par l'utilisateur et est enregistrée sur la puce de la carte RÉAL. Elle doit rester secrète.

Ces deux clés sont liées de façon mathématique par un algorithme, mais personne, en connaissant la clé publique ne peut déduire la clé privée. À une clé publique n'est associée qu'une clé privée. Lorsqu'un notaire signe un message à l'aide de sa carte RÉAL, un algorithme le signe en utilisant la clé privée. Le destinataire va chercher la clé publique de son correspondant qui va lui permettre de vérifier le message. Si l'algorithme réussit à décoder le message c'est que les deux clés correspondent et que le message n'a pas été modifié pendant le transport. De plus, le destinataire est certain de l'identité de son correspondant grâce au certificat d'identification qui est associé à la clé publique.

### **Le choix de la carte à puce : le support le plus sûr**

Le mécanisme de clé publique peut être activé par différents systèmes. Il est possible d'utiliser des solutions purement logicielles installées sur l'ordinateur. Il existe des systèmes de biométrie avec reconnaissance de voix ou de rétine. Le choix s'est porté sur la carte à puce accompagnée d'un code. Ce système est plus sécurisé. Une personne mal intentionnée devra avoir à la fois le code et la carte. La carte est portée sur lui par l'utilisateur qui peut en contrôler l'utilisation.

Le mode d'utilisation, de délivrance et de renouvellement est un gage supplémentaire de sécurité.

### **B. L'utilisation**

Le processus **d'attribution** est sécurisé.

Chaque office envoie à la Chambre Départementale, qui est l'autorité d'enregistrement, un formulaire de demande. La demande est accompagnée des justificatifs suivants : copie de carte d'identité, référence de l'arrêté de nomination en vigueur, ou attestation d'emploi délivrée par l'employeur. Le membre habilité de la Chambre des notaires valide et signe la demande et la transmet au Conseil Supérieur du Notariat. Ce dernier, en qualité d'autorité nationale d'enregistrement, valide et enregistre la demande dans la base de données, puis la transmet à L'A.D.S.N. qui la fabrique et l'envoie à la chambre, le code étant envoyé sous pli au titulaire.

Le **renouvellement** suit une procédure plus simple. La carte est **valide pour deux ans**. Trois mois avant l'échéance, le Conseil Supérieur adresse un formulaire demandant si la situation du titulaire a changé et s'il souhaite renouveler sa carte. Cette demande est simplement retournée à la Chambre Départementale qui lance le renouvellement.

La révocation est également possible en cas de perte ou de vol de contacter un numéro de téléphone. Il faut adresser une demande écrite à la Chambre. Tout changement doit être signalé (retraite, cessation d'activité...).

Pour faire fonctionner la carte, il faut se procurer auprès de SSII agréés un **coffre de sécurité** (le prix est de 106,44 Euros) comprenant les manuels d'utilisation et d'installation avec son CD et le lecteur de carte RÉAL PLUS. La carte pour les notaires et les collaborateurs est gratuite.

Nous avons fait ainsi le point sur les moyens dont s'est doté le notariat pour s'approprier les technologies de l'information et de la communication.

Voyons maintenant quelles en sont les utilisations présentes et futures.

## **DEUXIÈME PARTIE : LES APPLICATIONS**

Dès à présent, chaque notaire bénéficie de moyens et de services qu'il met en œuvre quotidiennement (chapitre I), d'autres se profilent dans un avenir très proche 2004-2006 (chapitre II).

### **CHAPITRE I- Les applications actuelles**

Certaines sont accessibles seulement avec la carte RÉAL, d'autres le sont directement.

#### **A. Les applications accessibles avec la carte RÉAL**

Il s'agit aujourd'hui de l'accès au **Fichier Central des Dispositions de Dernières Volontés (F.C.D.D.V.)**. Ce fichier est né dès 1971 pour neuf départements du midi de la France.

Le 16 mai 1972 a été signée à Bâle la convention relative à l'établissement d'un système d'inscription des testaments afin de faciliter, après le décès du testateur, la découverte de son testament. Aux termes de l'article 2, chaque État s'engage à créer plusieurs organismes. L'article 4 précise la nature des actes devant faire l'objet d'une inscription : testaments authentiques, testaments olographes, retrait, révocation et autres modifications.

Dès 1975 le ministère de la Justice autorise l'extension à tout le territoire. En 1976 le Conseil Supérieur fixe des règles précises de fonctionnement et informatise le fichier.

En 1984 le service est délégué à L'A.D.S.N.

En 2000 mise en place de la carte RÉAL.

Sont conservées dans le fichier les informations suivantes :

- État civil du disposant ;
- Date et nature des dispositions prises ;
- Référence de l'étude dépositaire.



L'inscription est confidentielle et secrète. Seul un notaire peut inscrire ou révoquer. Conformément à la loi informatique et liberté seul le disposant peut interroger de son vivant. Par contre, sur production d'un original de l'acte de décès, toute personne peut interroger le fichier et connaître le nom de l'étude dépositaire.

Le fichier comportait 3 millions d'inscriptions en 1981, 8,2 millions en 1991 et 14 283 456 au 1<sup>er</sup> janvier 2001.

Chaque jour il est interrogé 1500 fois et reçoit 2600 inscriptions.

Grâce au réseau RÉAL et à la carte RÉAL PLUS, les notaires peuvent interroger par voie électronique le fichier et obtenir une réponse certifiée instantanément ou sous quelques jours si une recherche complémentaire doit être effectuée, pour homonymie par exemple.

La réponse n'est délivrée qu'au notaire qui a besoin de son code pour la visualiser et l'imprimer.

Une inscription ou une interrogation coûte 8.70 Euros H.T.

La réponse positive est facturée 17,40 Euros H.T.

#### **Le Réseau Européen des Registres des Testaments (R.E.R.T.)**

Il permet de mettre les fichiers européens des testaments en relation entre eux. Il est constitué à ce jour des fichiers belges et français, qui ont été connectés le 23 janvier 2002.

L'interrogation se fait via la carte RÉAL par le FCDDV qui reste l'interlocuteur unique du demandeur.

Il faut noter qu'en Italie et en Espagne le fichier a été créé par l'État.

#### ***B. Les applications accessibles sans la carte RÉAL***

Ces applications sont accessibles depuis le portail des notaires « NOTAIRES EN LIGNE » ou en direct. Ces services sont particulièrement présents dans le domaine immobilier.

1) *PERVAL : Il s'agit de la base de données des références immobilières*

Son objectif est de permettre au notaire de déterminer le « juste prix », elle propose, en ligne, une palette de services allant de :

- La recherche de références pour avoir la connaissance des ventes réalisées dans le secteur ;
- La cotation par Internet pour établir un argus de l'immobilier ;
- L'évaluation par Internet grâce au logiciel Syneval pour réaliser une estimation par comparaison ;
- L'établissement d'un avis de valeur et l'édition d'un rapport simplifié ;
- L'établissement d'une expertise par le logiciel Synotex et l'édition d'un rapport circonstancié.

Cette base de données est alimentée par chaque étude lors de chaque vente.

L'alimentation se fait par voie dématérialisée pour les logiciels de production d'actes labellisés ou par papillons autocollants. Les informations transmises concernent l'emplacement, la surface, le nombre de pièces, l'époque de construction, l'orientation, l'état général du bien. Tous les départements sont concernés. La base comprend plus de 6 millions de références.

2) *SAGANET : Il s'agit d'un logiciel de négociation immobilière*

Il permet aux études de communiquer à travers l'intranet notarial pour garantir la sécurité des échanges. Il assure une fonction de sauvegarde sur un serveur central dans les locaux informatiques de L.A.D.S.N. Il intègre l'assistance et la rationalisation du temps et comporte un module de compte rendu de visite sur agenda électronique.

### 3) *Serveur Professionnel de Données Cadastrales (S.P.D.C.)*

Il a été conçu par la Direction Générale des Impôts en collaboration avec le Conseil Supérieur du Notariat. Ce service s'inscrit dans le processus de simplification des relations entre les notaires et la Direction Générale des Impôts.

Chaque notaire a reçu un courrier personnalisé lui communiquant son identifiant et son mot de passe.

En se connectant, il est possible d'obtenir instantanément les renseignements cadastraux nécessaires à l'élaboration des actes.

La connexion peut se faire par l'intranet notarial pour une sécurité absolue.

L'application se situe sur le portail fiscal [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr).

Outre le serveur des données cadastrales, l'application APEX permet de créer directement les habilitations des collaborateurs pour leur permettre d'accéder au SPDC.

Ce service est ouvert à l'ensemble des offices notariaux de France. Ce service est accessible de 8h à 20h. Une assistance est mise en place par Internet et par un « numéro vert » (gratuit). La délivrance des extraits modèle 1 se fait en cette fin d'année 2004 essentiellement par voie dématérialisée. Les recherches se font de manière fonctionnelle par l'identité du vendeur, le numéro du document d'arpentage, ou l'identifiant de la parcelle ou du lot de copropriété.

Les documents délivrés sont certifiés et utilisés en vue de la publicité foncière des actes. Chaque extrait cadastral est identifié par un numéro séquentiel et est personnalisé par la mention de l'étude et les références internes. Chaque office imprime directement l'extrait délivré.

Cette procédure est capitale pour la publication ultérieure de l'acte en vue de la publicité foncière.

L'utilisation par la profession de ce moyen est la première marche vers la dématérialisation complète de la publication foncière des actes.

## **CHAPITRE II- Les moyens et services futurs**

L'existence du réseau et de la carte RÉAL, la pratique de relations dématérialisées avec l'Administration permettront la mise en place de nouvelles applications pour parvenir à la dématérialisation complète des relations avec les conservations des hypothèques, la Caisse des Dépôts et Consignations et le Crédit Agricole.

Ces relations dématérialisées seront techniquement possibles à travers une plateforme d'échange entre les notaires et les différents services administratifs et tous les services en relation avec la profession.

### **A. PLANETE : PLAteforme Notariale d'Echanges par TELétransmission**

Il s'agit d'une plateforme d'échanges informatiques sécurisés. Elle est destinée à permettre aux notaires de France d'échanger des données avec l'administration et tous les prestataires de la profession. Elle permet bien entendu la communication sécurisée des notaires entre eux pour la signature d'actes dématérialisés à distance.

Ces communications pourront avoir lieu notamment entre l'office notarial et ses CLIENTS, ainsi qu'avec : PERVAL, les CRIDON, les BANQUES, dont le CRÉDIT AGRICOLE en particulier par la plateforme d'échanges MECANO, la CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS, la DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS, le FICHER CENTRAL DES DISPOSITIONS DE DERNIÈRES VOLONTÉS, le CONSEIL SUPÉRIEUR DU NOTARIAT et enfin le futur MINUTIER CENTRAL, pour l'archivage des actes établis sur support électronique, et avec d'autres applications ou services futurs !

La plateforme présente trois faces :

- Les partenaires : La Caisse de Dépôts et Consignations, le Crédit Agricole, la Direction Générale des Impôts ;
- Les échanges : Ventes immobilières, successions, demandes de renseignements hypothécaires, flux financiers ;
- Les composants et services de la Plateforme : La certification, l'intranet, la conversion, l'horodatage, l'annuaire, le cryptage, le stockage.

## **B. TELE@CTE**

L'une des tâches principales du notaire est la publication des actes qu'il établit en matière immobilière. L'avènement des nouvelles technologies va profondément modifier sa pratique quotidienne et a conduit la profession à s'adapter en profondeur. Cette évolution de la profession est liée à un mouvement plus vaste de modernisation de l'État visant à dématérialiser le plus possible les relations du citoyen avec l'Administration.

L'un des enjeux majeurs des prochains mois est la réalisation de la dématérialisation des échanges entre le notariat et les conservations des hypothèques. Ces échanges dématérialisés auront lieu tant en amont de la signature de l'acte pour la recherche des renseignements hypothécaires préalables, qu'après la signature de l'acte pour en assurer la publication au fichier immobilier et le paiement des droits.

La mise en place de TELE@CTE est une réalisation exemplaire de modernisation de l'État en partenariat avec le notariat français. Elle est rendue possible grâce à l'avènement des téléprocédures, grâce à l'informatisation des conservations des hypothèques et enfin grâce à la création de PL@NETE par le notariat français.

L'enjeu est d'obtenir plus de sécurité, de fiabilité, de rapidité et de simplicité.

La rapidité notamment pour les formalités postérieures à la signature de l'acte sera réduite de façon spectaculaire à seulement quelques jours. Par l'action du notariat français tous les citoyens bénéficieront de cette modernisation de l'État.

Il y a en France 354 conservations des hypothèques. Elles reçoivent les actes établis par les notaires pour assurer la publicité foncière. Elles constituent le répertoire des patrimoines fonciers des personnes physiques. Elles délivrent à tout citoyen qui en fait la demande les renseignements relatifs aux immeubles.

En 2002 les conservations ont traité 9,9 millions de formalités.

L'institution d'un fichier date de l'édit dit « de Colbert » du 21 mars 1673. Il est composé de fiches de comptes ouvertes au nom des propriétaires qui récapitulent l'ensemble de leur patrimoine foncier dans le ressort de la conservation des hypothèques.

Les décrets des 4 janvier et 14 octobre 1955 visent à améliorer la fiabilité de la documentation hypothécaire (désignation des personnes, des immeubles, sanction des irrégularités contenues dans les actes). Le fichier est composé, pour chaque commune, de fiches d'immeubles, classées par références cadastrales et de fiches de propriétaires sur lesquelles est analysé de façon manuscrite et chronologiquement, le contenu des actes déposés par les notaires.

Cent quarante millions de fiches ont été tenues par les conservations. Aujourd'hui les conservations mettent en place les applications issues de la loi du 6 avril 1998 adaptant les réglementations à l'informatisation des conservations des hypothèques.

L'application « MADERE » (Module Accéléré de DELivrance des REenseignements) a permis l'informatisation des travaux de comptabilité.

L'application « FIDJI » (Fichier Informatisé des Données Juridiques sur les Immeubles) a été mise en place à partir de l'année 2000. Il s'agit de l'informatisation de l'ensemble des tâches accomplies par les bureaux des hypothèques (comptabilité, annotation du fichier, délivrance des renseignements). Les actes ne sont plus analysés dans le fichier papier manuscrit, mais sur support informatique. La totalité du fichier papier a fait l'objet d'un scanage, afin que les images soient accessibles à l'écran. Il existe deux bases FIDJI : FIDJI STOCK, qui contient les fiches scannées (base morte) et FIDJI FLUX, qui contient les données structurées saisies depuis l'informatisation (base vivante).

L'application TELE@CTES est l'aboutissement de ces adaptations aux technologies de l'information ; elle permettra l'intégration directe dans l'application FIDJI des données des actes authentiques. Cette télétransmission présente deux avantages :

- Elle évite la ressaisie des informations par les agents des conservations ;
- Elle limite le travail de vérification aux contrôle de cohérence avec les informations déjà connues de la base informatique, notamment pour le contrôle de l'effet relatif, c'est-à-dire des références des actes d'origine de propriété, de l'état civil des parties, de la désignation des immeubles.

Le gain de temps évoqué plus haut provient du recentrage des agents sur le contrôle de régularité et de conformité dans de meilleures conditions de sécurité et d'efficacité.

L'architecture de cette application est simple : Notaire via PL@NETE vers TELE@CTES vers FIDJI.

Cette révolution technologique va modifier la pratique professionnelle des notaires de France, dès la fin de l'année 2005.

### **C. CDCNet/RÉAL**

Les développements que nous avons déjà exposés doivent s'accompagner d'une dématérialisation sécurisée des paiements et des opérations bancaires de la profession. La Caisse des Dépôts et Consignations est le seul organisme bancaire autorisé à recevoir le dépôt des fonds des notaires.

La Caisse des Dépôts et Consignations a mis en place depuis quatre ans un service banque en ligne. Les offices notariaux peuvent ainsi consulter en temps réel l'ensemble de leurs opérations bancaires, consulter, effectuer des virements unitaires ou sur liste, des souscriptions ou rachats de titres de placements, enfin commander des chèquiers ou des RIB /IBAN. Ce service touche aujourd'hui trois offices sur quatre avec 60 000 connexions par mois.

Ce service passe jusqu'à présent par l'Internet. L'authentification du donneur d'ordre se fait par le biais d'une « Activcard », sorte de calepique spécifique fournie par la CDC qui édite une clé chiffrée grâce à un algorithme de calcul spécifique. Depuis le début de l'année 2004, ces services sont accessibles par le réseau sécurisé RÉAL. Cette évolution suppose que les comptables des études soient titulaires d'une carte RÉAL. Les avantages sont nombreux :

- Un seul outil de travail : la carte RÉAL ;
- Le passage par le portail intranet sécurisé ;
- Le caractère personnel et confidentiel de la carte RÉAL.

Le notaire doit signer au préalable un contrat d'utilisation, dans lequel sont définis :

- L'identité du contractant ;
- Le type et le montant maximal des virements autorisés ;
- La liste des comptes destinataires ;
- La limitation éventuelle des pouvoirs du comptable à la simple préparation des virements que le notaire signera seul.

La dématérialisation des échanges entre le notariat et les services de l'État, mais aussi entre les notaires eux-mêmes, a conduit à cette évolution fondamentale d'un autre pilier de l'activité du notaire : la comptabilité de l'office. Cette adaptation modifie en profondeur les habitudes professionnelles. La comptabilité doit être le reflet des actes établis par le notaire car elle porte la trace du paiement effectué entre les parties à l'acte et celle de la collecte de l'impôt dû... Ce qui n'est pas la moindre des tâches confiées par l'État aux notaires de France ! Ce qui explique les impératifs de sécurité qui conduisent à l'utilisation du réseau RÉAL et la signature des contrats d'utilisation afin de permettre au notaire de conserver la maîtrise personnelle de sa comptabilité.

#### **D. MECANO**

La dématérialisation des échanges aura également lieu avec d'autres établissements financiers. Pour des raisons historiques le premier d'entre eux sera le CRÉDIT AGRICOLE, qui fut l'autre établissement bancaire autorisé à collecter les fonds en dépôt chez les notaires.

MECANO est un acronyme : Mécanisme d'Echange entre Crédit Agricole et Notaires. Son périmètre est bien différent de celui de CDCNnet puisqu'il ne touche pas la comptabilité de l'office notarial, mais ses relations avec le CRÉDIT AGRICOLE à l'occasion du règlement des dossiers de succession ou de crédit.

Le volume d'échange est estimé à 300 000 dossiers dans ces deux domaines. Les relations s'établiront entre les 44 caisses régionales du CRÉDIT AGRICOLE et les 4 600 offices de France.



L'objectif de ce projet est de permettre des échanges informatiques sécurisés de données relatives aux dossiers de crédit et de succession. Le but est de parvenir à une dématérialisation sécurisée de tous ces échanges.

Les moyens sont spécifiques, car une solution « email » est insuffisante sur plusieurs points essentiels :

- Les adresses : elles sont trop complexes, ne présentent pas d'accusé de réception systématique et n'autorisent pas une bonne « traçabilité » ;
- Le processus de traitement n'est pas industriel, à l'échelle d'une grande banque et les pièces jointes ne sont ni structurées ni référencées (projets d'actes automatisés...) ;
- La sécurité et la confidentialité ne sont pas assurées.

Le scénario d'échange retenu met en œuvre la plateforme « Harmoni » pour le CRÉDIT AGRICOLE et la plateforme PL@NETE pour le notariat. Pour un acte de prêt par exemple, l'offre de prêt sera adressée sous forme de fichier informatique avec une information sur les dates d'envoi et d'acceptation, ces dernières informations sont capitales car ces délais sont d'ordre public. La responsabilité du Contrôle de ces dates devra être clarifiée entre l'établissement bancaire et le notaire établissant l'acte. Le pouvoir de l'établissement bancaire au profit d'un clerk de l'étude pour la signature de l'acte sera également dématérialisé et la signature du représentant de la banque sera digitalisée.

Les enjeux de ce projet sont de plusieurs ordres : Stratégique dans la démarche conduisant à l'acte authentique sur support électronique et la mise en place d'un projet pilote applicable par la suite à l'ensemble du monde bancaire. Quantitatif par les gains de productivité et les économies de frais de papier de poste espérées. Qualitatif, enfin et peut-être surtout, par l'amélioration de traitement des dossiers, par le meilleur service rendu et par la meilleure image donnée aux clients.

Nous venons de voir les adaptations de la profession dans ses principes de fonctionnement tant matériels que juridiques. Les technologies de l'information ont un impact sur les principes juridiques (l'adaptation du droit de la preuve, la modification des règles

de publicité foncière...) qui commande l'exercice de la profession de notaire. Ces adaptations tendent toutes vers une amélioration du service rendu par le notaire au citoyen dans le cadre de la mission que la loi lui confie, en sa qualité d'officier public.

Une autre révolution se dessine pour le notariat, qui touche l'essence même de sa mission, le cœur de son activité quotidienne : la dématérialisation du support sur lequel sera établi l'acte dressé par le notaire.

### **TROISIÈME PARTIE : LA DÉMATÉRIALISATION DES ACTES**

La signature électronique par le réseau et la carte RÉAL est le premier pas vers l'établissement de l'acte authentique sur support électronique.

La transposition de la directive européenne du 13 décembre 1999 a été réalisée par la promulgation par le parlement français de la loi n° 2000-230 du 13 mars 2000. La force probante de la signature électronique a été ainsi reconnue à l'identique de celle apposée sur un support papier. Le Code civil a été modifié pour donner la définition de la signature, ce que n'avait pas jugé bon de faire le Code civil de 1804 !

L'article 1317 du Code civil autorise expressément l'acte authentique sur support électronique, « l'acte authentique est celui qui a été dressé par officier public ayant le droit d'instrumenter dans le lieu où l'acte a été rédigé et avec les solennités requises. **Il peut être dressé sur support électronique s'il est établi et conservé dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État.** »

#### **CHAPTIRE I- L'acte authentique établi sur support électronique**

Si le support change, les caractères de l'authenticité demeurent. L'article 1317 du Code civil, dans son premier alinéa, ne définit qu'un seul acte authentique.

Que le support soit le papier ou un support électronique, cela n'altère pas l'unicité de la notion d'authenticité.

L'avantage déterminant qu'apporte l'électronique, par la quasi-instantanéité du transport de l'information, est la possibilité d'établir un acte à distance. Cette évolution ne doit pas modifier la notion ni les règles de l'authenticité, mais au contraire s'y adapter pour les respecter. À défaut, l'acte authentique perdrait ces caractéristiques essentielles. La force probante et la force exécutoire.

### **A. Les exigences de l'authenticité**

L'authenticité « est le fruit d'une suite d'opérations juridiques et d'investigations auxquelles procède le notaire. Ces démarches font partie intégrante de la sécurité juridique qui fonde la fonction notariale ». Ainsi s'exprimait Monsieur Dominique Perben, garde des Sceaux, le 26 mai 2003 à l'occasion du 99<sup>e</sup> Congrès des notaires de France.

L'efficacité d'un contrat passe par sa preuve. Le témoignage a été la première réponse apportée à ce besoin. Le notaire est le témoin privilégié de l'échange des consentements des parties au contrat.

Le décret du 26 novembre 1971 réglemente précisément la rédaction des actes authentiques.

L'acte authentique est unique : contrairement à l'acte sous seing privé, qui est établi en autant d'originaux qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct (art. 1325 du Code civil), l'acte authentique est établi en un seul original, sur lequel les parties apposent leur signature. Il ne peut pas y avoir deux actes, même identiques, recevant, chacun, la signature de l'une des parties. Il n'existe qu'une exception, relevant de l'article 932 du Code civil, qui prévoit que l'acceptation d'une donation peut être réalisée par un acte authentique postérieur, dans ce cas un acte porte la donation, l'autre l'acceptation. Ce dernier doit contenir en annexe une copie authentique du premier.

L'acte authentique doit être lisible et indélébile et être établi sur un papier offrant toute garantie de conservation.

L'acte authentique doit être reçu par le notaire. Ce dernier doit avoir la compétence personnelle pour l'établir. La loi lui interdit de recevoir un acte dans lequel l'un de ses parents ou alliés, en ligne directe, à tous les degrés et en ligne collatérale jusqu'au degré

d'oncle ou de neveu inclusivement, sont parties ou qui contiennent quelque disposition en leur faveur. Il doit également avoir la compétence territoriale. Elle est aujourd'hui nationale.

Le notaire doit être présent.

L'authenticité résulte de la réception de l'acte et dans la présence simultanée du notaire et des parties. Le notaire, officier public, détenteur du Sceau de l'État doit recevoir le consentement des parties et s'assurer que ce consentement est éclairé. La signature des parties est la manifestation de la bonne compréhension et de l'acceptation du contenu de l'acte. Le notaire « est un témoin privilégié dont l'attestation a aux yeux de la loi, une valeur exceptionnelle » (PLANIOU, *Traité élémentaire de droit Civil*, tome II n° 90).

Cette présence souffre une exception : le clerc habilité. Le notaire peut se faire assister d'un clerc qu'il habilite, lui conférant ainsi le pouvoir de donner lecture de l'acte et de recueillir les consentements et les signatures des parties. Toutefois cette procédure est réglementée et son exercice est limité. Certains actes en sont exclus (contrat de mariage, donation, etc.). Le clerc habilité ne peut recevoir d'acte en dehors du ressort de la Cour d'appel.

### ***B. L'authenticité face à l'acte électronique à distance***

Monsieur le Garde des Sceaux poursuivait son propos au 99<sup>e</sup> Congrès de notaires de la manière suivante : « l'abolition de la distance et du temps que permet l'électronique ne saurait conduire à voir disparaître l'homme qui confère l'authenticité à l'acte. C'est en effet parce qu'il est reçu par un officier public qu'un acte est authentique ».

La loi du 13 mars 2000, en ajoutant un alinéa 2 à l'article 1317 du Code civil, retire-t-elle au notaire son rôle de témoin privilégié ? Il n'en est rien. L'authenticité résulte de la présence du notaire et de sa signature de l'acte, quel qu'en soit le support, papier ou électronique. Le principe demeure : pas d'authenticité sans le témoignage d'un officier public.

En conséquence, un acte authentique électronique établi à distance ne dispense pas les parties d'exprimer leur consentement par comparution personnelle devant un notaire. Ce qui suppose, pour un acte établi à distance, la présence d'un notaire auprès de

chaque partie au lieu où chaque consentement sera exprimé, qu'importe si, grâce à l'informatique, la manifestation de ce consentement, la signature, se retrouve sur un support constitué dans un lieu différent.

Cette solution rend compatibles les avantages de l'informatique qui abolit la distance, avec le nécessaire respect des critères intangibles de l'authenticité. Elle est possible car aucun texte n'impose la présence d'un seul notaire. Au contraire, les textes permettent la présence de plusieurs notaires. L'article 1317 du Code civil emploie le pluriel « reçu par officiers publics » ; l'article 9 de la loi du 25 Ventôse an XI stipule que les actes « pourront » être reçus par un seul notaire.

On ne peut concevoir que le notaire recueille à distance le consentement des parties, par le moyen d'une caméra par exemple. Cette solution doit être écartée car le notaire ne pourrait pas vérifier avec certitude l'identité et la signature de la partie. Une fraude de cette nature est également possible en présence physique du notaire, mais il est plus facile d'emprunter le code de signature électronique d'une personne que de se faire passer physiquement pour elle.

Même si l'on peut imaginer que des procédés de biométrie permettent d'avoir la certitude quasi absolue de l'identité du contractant situé à distance, la présence physique est indispensable pour permettre au notaire de juger de la réalité, de la qualité et du sérieux du consentement donné. Il est des attitudes, des comportements, des silences ou des expressions qui ne trompent pas ! Cette vérification est inhérente au devoir d'authentification.

La signature d'un acte authentique électronique de vente entre deux parties ne souhaitant pas se déplacer a été ainsi décrite par Monsieur le Professeur Grimaldi et Maître Reynis, dans un article paru au Répertoire Defrenois n° 17/03, article 37798. L'expérience a été réussie en direct lors du 100<sup>e</sup> Congrès des notaires de France à Paris le 17 mai 2004.

Le projet d'acte est établi par le notaire auquel le règlement national des notaires attribue la minute, qui aura de ce fait la qualité de notaire instrumentaire. Chaque partie se rend chez son notaire. Par le réseau sécurisé INTRANET RÉAL, le dialogue s'installe entre les parties et les notaires. L'accord une fois réalisé

sur un texte, chaque partie y appose sa signature électronique en présence de son notaire, puis chacun des notaires y appose la sienne. En premier le notaire distant, en second le notaire instrumentaire dont la signature rend l'acte authentique selon les termes de l'article 1316-4 du Code civil. L'acte est alors définitif, il a pour date celle de la dernière des signatures.

La date sera celle apposée par le notaire et non pas celle de l'horodatage de l'ordinateur utilisé. Le notaire officier public ne peut pas déléguer à une machine l'un des effets essentiels de son témoignage.

L'acte est reçu par plusieurs notaires, ce qui n'est nullement impossible comme nous l'avons vu ci-dessus.

Dans notre exemple, le notaire instrumentaire aura la charge de la conservation de la minute établie sur support électronique.

Le problème de la conservation et de l'archivage des actes est un problème majeur de l'écrit électronique en général et de l'acte authentique en particulier, d'autant que des obligations légales pèsent sur le notaire.

## **CHAPITRE II- La conservation des actes établis sur support électronique**

En sa qualité d'officier public le notaire se voit confier par son statut un véritable devoir de mémoire. Il doit conserver les minutes des actes qu'il établit pendant cent ans.

Cette obligation confère aux parties une sécurité incomparable, que ne permet pas l'acte sous seing privé ou tout autre acte « professionnel ».

### **A. Obligation légale et modalités actuelles de conservation**

La loi impose aux notaires une double obligation : tenir le répertoire des actes qu'ils établissent et assurer la conservation de ces actes pendant cent ans.

### *1- Le répertoire*

Le décret du 26 novembre 1971 organise de façon précise la tenue du répertoire des actes qu'il impose aux notaires de tenir. Ce répertoire doit être tenu au jour le jour. Il contient un résumé succinct de l'acte en énonçant sa date, sa nature (vente, prêt, etc.), le nom des parties, les mentions réglementaires. Ce répertoire doit permettre la reconstitution de l'acte en cas de perte. Il est tenu en deux exemplaires. L'un est déposé chaque année au greffe du tribunal de grande instance du ressort de l'office.

Il faut noter que le greffe du Tribunal de Grande Instance de Paris accepte dès à présent la remise d'un CDROM contenant la copie numérisée du répertoire.

### *2- La conservation pendant cent ans*

L'article 1<sup>er</sup> de l'ordonnance du 2 novembre 1945 confère au notaire la mission de recevoir tous les actes auxquels les parties doivent ou veulent donner le caractère d'authenticité et y ajoute, outre l'accomplissement des formalités subséquentes, l'obligation d'en conserver le dépôt. Ce dépôt est sans limite. Au-delà de cent ans la responsabilité en est transférée aux archives publiques. Cette obligation d'archivage est décrite dans une circulaire ancienne du 10 février 1888, reprise par l'ordonnance de 1945. La conservation doit être assurée par ses propres moyens par le notaire.

Cette obligation est précisée dans le décret du 26 novembre 1971. Les pouvoirs publics n'ont pas jugé bon de réglementer la conservation des actes, cette responsabilité étant laissée à chaque étude.

Ainsi les modalités de conservation des minutes ne sont pas précisées par ce décret.

Chaque notaire peut utiliser la méthode de son choix : reliures de différentes sortes, stockage en boîte d'archivage, dans un local protégé ou non... La pratique la plus courante est la reliure en volumes contenant un mois ou un demi-mois d'acte avec les annexes. Le but premier de la reliure est d'éviter la perte d'une minute ou d'une partie de ses annexes à l'occasion des manipulations ultérieures, à l'occasion d'une revente par exemple. Ces

volumes reliés, appelés « minutiers », ne sortent bien évidemment jamais de l'étude. La plupart des notaires utilisent, de plus, un système de « sauvegarde » par microfilmage et maintenant par scanner. Il est en effet possible de « reconstituer » une minute détruite, par fait de guerre ou de cataclysme, dans des conditions fixées par la loi et sous le contrôle du juge.

Cette obligation de conservation s'étend aux actes établis par les prédécesseurs du notaire titulaire de l'office.

Le notaire n'est pas propriétaire de ses minutes. Il ne peut se dessaisir de l'original, sauf décision du juge. La perte d'une minute peut entraîner, outre une action en responsabilité, une sanction pénale (art. 173-254-255 du Code pénal).

Il faut noter que depuis la loi du 14 mars 1928, les notaires instrumentant à Paris, déposent leurs actes au Minutier Central, situé aux archives nationales rue Vieille du Temple.

Les notaires instrumentant en province versent leurs actes aux archives départementales. Le public peut sans difficulté consulter les actes, la lecture d'un support papier ne posant pas de problème... Même cent ans plus tard !

### ***B. Les problèmes liés à la conservation des actes dématérialisés***

Ni dans la loi du 13 mars 2000, ni dans le décret du 30 mars 2001 ne se trouvent de dispositions concernant la conservation des actes électroniques.

Le Conseil de l'Europe recommande aux États membres d'organiser l'archivage des documents électroniques dans le domaine juridique.

Pourtant la conservation est le problème majeur de l'écrit électronique.

Pour un acte sous seing privé la conservation ne présente pas de problème légal.



Même si la durée d'exécution ou d'utilité d'un acte sous seing privé peut être longue, il peut être « relevé » par sa mention dans un acte ultérieur.

La conservation d'un acte authentique a une portée beaucoup plus grande : « Il s'agit d'une mission sociale qui doit être assurée dans la stabilité », comme le souligne Monsieur le professeur Xavier Linant De Bellefonds, (« notaires et huissiers face à l'acte authentique électronique » Semaine Juridique édition notariale n° 10, 7 mars 2003)

La durée de conservation est, nous l'avons vu, de cent ans pour les actes notariés et de trente ans pour les exploits d'huissier.

L'informatique connaît des cycles d'évolution incompatibles avec de telles durées.

#### *1- La conservation de l'acte électronique pose trois sortes de problèmes*

L'altérabilité des supports : les supports. Depuis plusieurs années, ils sont multiples. Une évolution majeure est intervenue par le passage de la technologie magnétique à la technologie optique. Aujourd'hui le CDROM ou le DVDROM semblent donner des garanties (mais à l'échelle de 20 ans à peine pour le CDROM). Si le support est resté intègre, y aura-t-il encore des appareils de lecture ?

La pérennité des techniques de compression et de cryptage. Il faut exclure tous les formats dits « propriétaires ». L'avènement des logiciels et des langages dits « libres », apportera peut-être la réponse ! À ce jour le format BITMAP semble avoir les qualités requises.

Les migrations régulières, obligatoires pour surmonter les deux écueils ci-dessus, assureront-elles l'intégrité du document ? La « reconstruction » de l'acte à la suite de sa migration sur un nouveau support permet-elle encore de parler d'acte « original » ? Sur ce point la doctrine s'accorde pour dire que le fichier informatique n'étant pas en lui-même tangible, on ne peut plus parler de copie ou d'original, puisqu'il faut obligatoirement faire une copie pour consulter l'acte.

L'absence de règle de protection des sources de mise au point des sociétés d'archivage (Comment faire lorsqu'une de ces sociétés disparaît ?).

Parmi tous les problèmes soulevés par l'archivage, il en est un qui est particulièrement aigu : la consultation ultérieure de l'acte.

Une fois l'acte électronique signé et crypté, il forme un tout. La lecture ultérieure nécessitera un procédé technique, pour le rendre à nouveau intelligible et cette opération ne se fera pas sans risque. De plus le document ainsi lu et donc transformé pour le rendre intelligible peut-il être encore considéré comme étant l'original ?

Cette contrainte n'existe évidemment pas avec le support papier, qui, une fois qu'il supporte le texte et les signatures, peut indéfiniment être relu sans procédé de lecture, sans transformation et sans altération.

La solution législative passe par l'établissement de présomptions de fiabilité des procédés et la mise en place d'un système de preuve fondé sur l'expertise.

## *2- Les solutions proposées par le notariat passent par deux points*

La réflexion à mener avec les archives de France : Les archives de France seront tenues de conserver les actes au-delà de cent ans, il faut donc dès à présent intégrer la transmission de l'acte dématérialisé. Un groupe de réflexion s'est réuni sous la présidence de la directrice des Archives de France, pour identifier les problèmes à régler dès la création de l'acte, notamment : repérer les données numériques existantes, constituer des méta données (il s'agit des données sur les données), rédiger un plan de classement de l'organisme de production, garantir l'identité et l'intégrité des données électroniques.

La création d'une politique d'archivage par le notariat : l'article 1317, alinéa 2 impose aux notaires l'obligation de conservation des actes authentiques électroniques. Le décret en projet en fixera les modalités pratiques. Cette politique d'archivage devra s'appuyer sur deux axes de réflexion :

- les modalités d'archivages : En 2002 l'assemblée de liaison des notaires de France avait proposé qu'un exemplaire papier soit conservé. Cette solution est incompatible avec la signature numérique et ne saurait s'intégrer dans la démarche de la totale dématérialisation des actes. Le choix de l'image au format « bit-map » analysé par Monsieur le professeur Linant De Bellefonds dans l'article précité, semble être une piste intéressante pour le long terme. La migration du document d'un support à l'autre ne peut être garantie que par la confiance et l'autorité du tiers qui assurera cette migration ;
- une structure d'archivage : compte tenu des problèmes qui viennent d'être soulevés, il est impensable de laisser chaque office notarial supporter le coût et les difficultés techniques d'une telle obligation. L'assemblée de liaison a émis le vœu que la profession crée un minutier central électronique lors de sa 53<sup>e</sup> session. Cette mission serait celle du conseil supérieur du notariat. Il faudra pour cela que chaque notaire abandonne une prérogative ancestrale et jalousement gardée, qui est l'une des manifestations tangibles de sa mission d'officier public.

## **CONCLUSION**

Nous avons vu dans les deux premières parties comment la profession s'était adaptée à plusieurs aspects des nouvelles technologies.

Nous avons fait l'état des lieux et des moyens existants pour aborder le futur : Réseau RÉAL, carte de signature électronique, etc.

Cette adaptation se poursuit actuellement par la modification des habitudes de travail. L'assimilation progressive de la dématérialisation se fera par la mise en place de TELE@CTE et de MECANO.

Dans un avenir proche, à moins d'un an maintenant, ces pratiques seront généralisées et assimilées.

L'acte authentique électronique sera alors plus évident pour chacun des notaires.

Le décret d'application fait l'objet des dernières mises au point. Pour les plus audacieux tout pourra, dès la sortie du décret, se mettre en place d'un coup.

Monsieur le professeur Catala faisait la recommandation suivante : « Le notariat doit faire preuve de sagesse alors même qu'il souhaite ne pas affronter la concurrence sous des couleurs fanées. La raison postule qu'il ne faut rien concéder à la modernité qui puisse affaiblir l'acte authentique ». (« Le formalisme et les nouvelles technologies » Defrenois 2000, art. 37210).

Nous constatons à l'issue de cette étude, notamment pour l'acte authentique électronique reçu à distance, pour lequel la présence d'un notaire est requise à chaque extrémité de la « chaîne électronique », que le notariat s'approprie les nouvelles technologies sans perdre son âme, c'est-à-dire sans perdre de vue le **rôle éminent qui lui est assigné en qualité de gardien d'une certaine forme de paix publique.**

**BIBLIOGRAPHIE**

- 100<sup>e</sup> Congrès de Notaires de France, Président : M<sup>e</sup> Didier FROGER, notaire à VIERZON, rapporteur : M<sup>e</sup> Pascal MORIN, notaire à ECUEILLE, « Code civil les défis d'un nouveau siècle », Paris 16 – 19 mai 2004, 3<sup>e</sup> commission, « Science et raison du droit », p. 398 à 475.
- 94<sup>e</sup> Congrès des Notaires de France, M<sup>e</sup> François VIGNAL, notaire à USSEL et M<sup>e</sup> Nicolas DUTOUR, notaire à Pont du Château, « Le contrat », Lyon 17-20 mai 1998, 2<sup>e</sup> commission « la rédaction du contrat », deuxième partie « La preuve et son support », p. 387 à 490.
- Assemblée de Liaison des Notaires de France session d'octobre 1995, M<sup>e</sup> Alain GODIN notaire à Meudon, « Sur les autoroutes de l'information le notaire cybernétique : Agir ou subir ? » chapitre III « Le notariat et les contrats immatériels ».
- Assemblée de Liaison des Notaires de France session d'octobre 2002 « Le notaire et le consommateur » titre II chapitre II, M<sup>e</sup> Henri CAVE rapporteur général notaire à Montpellier, « Les nouvelles technologies, l'acte authentique électronique ».
- Professeur Pierre CATALA, « Le formalisme et les nouvelles technologies », Defrénois, art. 37210
- Jean-Luc AUBERT, Agrégé des Facultés de Droit, Conseiller à la Cour de Cassation, « Le formalisme » (rapport de synthèse), Defrénois 2000, art. 37213.
- Arnaud RAYNOUARD, Professeur à l'université des sciences sociales de Toulouse I, « Sur une notion ancienne de l'authenticité : L'apport de l'électronique », Répertoire Defrénois 2003, art. 37806.
- Michel GRIMALDI, professeur à l'université Panthéon-Assas (Paris-II) et M<sup>e</sup> Bernard REYNIS, notaire à PARIS, « L'acte authentique électronique », Defrénois n° 1703, art. 37798.
- Xavier LINANT DE BELLEFONDS, Professeur à l'université de Paris XII, « Notaires et huissiers face à l'acte authentique électronique », La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n° 10, 7 mars 2003, art. 1196.
- M<sup>e</sup> Ugo BECHINI, notaire à Gênes et M<sup>e</sup> Bernard REYNIS, notaire à Paris, « La signature électronique transfrontalière des notaires : Une réalité européenne », La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n° 39, 24 septembre 2004, art. 1447.

Isabelle de LAMBERTERIE, Directrice de recherche au CNRS, « Les actes authentiques électroniques réflexion juridique prospective », Mission de recherche droit et justice, La Documentation Française.

Notaires Vie Professionnelle, revue du Conseil Supérieur du Notariat.