

## Transactions immobilières : ce qu'il faut pour accélérer la digitalisation

**Les moyens technologiques sont à la portée, mais la digitalisation des transactions immobilières n'est ni complète ni unifiée. Voici les observations de professionnels de l'immobilier pour accélérer la dématérialisation du processus.**

Le 29 juin 2020 à 19:21 | Modifié le 29 juin 2020 à 19:27

Lancée il y a quelques années, la digitalisation des procédures liées aux transactions immobilières au Maroc n'en est qu'à ses débuts.

Le sujet a fait l'objet d'un webinaire, organisé par Injaz Solutions, vendredi 26 juin, qui a connu la participation de **Maître Essaïd Boujida** (notaire à Casablanca), **Younes Ouahid** (Directeur Organisation et Système d'information à l'ANCFCC), **Mohamed Belmaachi** (Directeur du pôle gestion de l'épargne - CDG) et **Driss Bennouna** (DGA Pôle Industrialiation & DOSI chez CIH).

Il ressort de cette conférence en ligne, que certains réalisations (telles que la plateforme "Tawtik" pour l'enregistrement des actes, « Mohafadati » pour suivre les opérations sur les titres fonciers, ou encore « espace notaire » chez l'ANCFCC), ont permis à ce chantier d'avancer. Cela dit, quelques contraintes persistent.

Pour les éliminer ou du moins les réduire, il est essentiel d'unifier cette dématérialisation et de mettre à jour le cadre juridique actuel, considéré comme « dépassé ».

## **Vers une plateforme commune ?**

Tous les outils électroniques, utilisés par l'ANCFCC, la CDG, la DGI et les notaires leur offrent de nombreux avantages, dont le gain de temps. Cela dit, les professionnels déplorent l'absence d'une plateforme commune. Comme l'explique Driss Bennouna : "chacun a digitalisé sa partie".

A titre d'exemple, la plateforme Tawtik est interfacée avec la Direction générale des impôts (DGI) et avec la Caisse de dépôt et de gestion (CDG), mais pas avec les banques, qui font partie des principaux intervenants – en amont et en aval- dans les opérations immobilières. Selon Driss Bennouna, un projet est en cours dans ce sens.

Dans le cadre des relations entre CDG et notaires, Mohamed Belmaachi explique qu'une "interface a été mise en place entre la plateforme Tawtik des notaires et le système de la CDG. Tous les échanges se font donc via la signature électronique avec valeur probante, qui est délivrée par Barid Al Maghrib.

De même, les notaires peuvent consulter à distance tout le relevé d'une transaction, ce qui permet de les aider dans le suivi, mais aussi d'alerter en cas de dépassement ou d'erreur. Tout ceci a permis de diviser par 3 le délai des transactions en 6 ans. Cela dit, l'acte notarié n'est pas encore digitalisé".

En effet, bien que le digital ait gagné du terrain et que les moyens technologiques soient à la portée, le processus de la transaction immobilière n'est pas digitalisé de bout en bout.

immobilière n'est pas digitalisé de bout en bout.

### **Que faut-il changer ?**

"Je pense qu'il y a un volet juridique très important à dresser, parce que les textes de lois exigent la présence physique qui peut être parfois contraignante", déclare Driss Bennouna.

Aujourd'hui, les notaires doivent encore se déplacer à la conservation foncière pour procéder à la consultation matérielle des titres fonciers.

"A distance, on peut accéder à des informations extrêmement sommaires du titre foncier. Pour parler de digitalisation, il faut que le notaire puisse consulter le titre sans se déplacer. C'est un effort considérable que la conservation foncière devrait faire. Cette consultation en ligne a été lancée pendant une certaine période, puis a été momentanément suspendue pour des raisons de sécurité. Cela dit, on peut toujours trouver des moyens pour verrouiller la sécurité et mettre tous les professionnels devant leurs responsabilités en cas de violations", explique Maître Boujida.

Alors que les notaires souhaitent être dispensés de ces déplacements, l'ANCFCC estime fournir les services digitaux nécessaires.

En effet, pour Younes Ouahid, "au sein de l'ANCFCC, nous pensons que les informations qui sont données aux notaires pour la consultation sont largement suffisantes pour établir un acte".

Pour rappel, une série de mauvaises pratiques avait poussé l'ANCFCC à suspendre ce service de consultation en ligne. "Nous nous retrouvons avec des comptes délivrés à des professionnels qui circulent chez des personnes qui ne le sont pas. En tant qu'administration responsable des inscriptions sur les titres fonciers, notre souci est de sécuriser le bien du citoyen marocain", explique M. Ouahid.

Pour dépasser cet obstacle, Maître Boujida estime qu'il faut s'inspirer du modèle français. Celui-ci prévoit des sanctions privatives de liberté à l'encontre de tout notaire qui partage les codes d'accès de sa "clé Real" (une clé cryptée qui contient les identifiants et la signature électronique

du notaire).

### **"Il faut s'inspirer de ce qui se fait en France"**

"Il faudrait s'inspirer de ce qui se fait sous d'autres cieux, particulièrement en France", déclare Maître Boujida.

"En 2007, le notariat français a été la première profession en Europe à obtenir la certification d'une signature électronique sécurisée.

Aujourd'hui, plus de 98% des études françaises sont digitalisées. Les clients se présentent chez le notaire et signent sur une tablette.

Automatiquement, cette signature est certifiée par le notaire lui-même ou par ses collaborateurs, dans la limite des attributions qui leurs ont été consenties et sous sa responsabilité".

"Un notaire qui remet sa clé "Real" à une personne qui n'est pas qualifiée pour la détenir, est radié de manière immédiate et encourt une peine de prison qui peut aller jusqu'à 20 ans" précise Me Boujida.