

Faut-il craindre la digitalisation de vos données immobilières?

Dès le 1^{er} janvier 2020, tous les actes notariés seront digitalisés et archivés dans une base de données centralisée. Une première étape dans la numérisation des données immobilières.

PHILIPPE COULÉE

Faut-il encourager cette transparence et cette simplification administrative qu'on nous annonce dès janvier prochain ou faut-il craindre à terme les effets fiscaux de cette centralisation? Selon Olivia Oosterlynck, avocate spécialisée au sein du cabinet Loyens & Loeff, cette révolution copernicienne annoncée depuis longtemps et enfin confirmée au sein des études notariales était inévitable: «La loi qui cadre ce passage électronique à l'acte existe depuis trois ans déjà. La digitalisation annoncée des actes notariés ne constitue donc que la première étape d'une numérisation généralisée des données (le Naban) ciblant de près ou de loin notre patrimoine immobilier. À l'avenir, des pièces justificatives comme des certificats PEB ou des plans de construction devraient suivre également le même traitement numérisé. En Flandre, la plateforme numérisée 'WoningPas' est déjà effective depuis un an», avertit la spécialiste.

Le retard entre le vote de cette loi qui cadre la digitalisation des actes notariés et sa mise en application est sans doute dû au fait, au-delà des difficultés techniques à la rendre systématique et totalement sécurisée, qu'elle se heurte à des (bonnes) pratiques et coutumes encore répandues dans nombre d'études notariales peu enclines à tout centraliser.

Avantages évidents

Ceux qui doivent au quotidien compléter un dossier immobilier un peu complexe vous le diront: réunir les originaux actuellement éparpillés dans les administrations – quand on les retrouve – est souvent un parcours du combattant. Entre cadastre, services d'urbanisme locaux et régionaux, administration fiscale, organismes de crédit et études notariales d'ici et d'ailleurs, le chemin est parfois long et semé

d'embûches. Numériser l'ensemble des pièces liées à un bien cadastré – terrain, maison, appartement, garage, etc. – et les centraliser constituerait donc une banque de données bien utile pour simplifier ces recherches et sécuriser les résultats. «Surtout dans le chef du notaire, qui doit, avant toute transmission de propriété, réunir toutes ces pièces à conviction pour compléter les actes. Avec cette multiplication des sources, la collecte des informations est de plus en plus longue et fastidieuse. Si on veut faire correctement son travail, cela ralentit donc énormément les procédures», insiste la juriste.

Risques réels

Celle-ci met néanmoins un bémol: «L'idée de centraliser toutes ces données liées aux biens immobiliers repose sur le postulat que toutes les informations numérisées sont correctes. Et, malheureusement, notre expérience nous permet de dire que c'est loin d'être toujours le cas. En matière de registre hypothécaire notamment, sans un contrôle rigoureux des données encodées, on n'est pas à l'abri d'une très

«Il est erroné de croire que toutes les informations numérisées sont correctes.»

OLIVIA OOSTERLYNCK
LOYENS & LOEFF

mauvaise surprise. Notre rôle de conseiller reste incontournable dans bien des cas. Et le travail personnel que nous exécutons, comme celui du notaire, ne sera pas remplacé par l'ordinateur et le disque dur», prévient Olivia Oosterlynck.

Sans voir Big Brother partout, on ajoutera que tout ce qui permet de centraliser l'information autour d'une valeur immobilière taxée ou taxable offre sans doute les outils pour agir de manière plus ciblée sans monopoliser pour autant une main-d'œuvre qui fait aujourd'hui défaut dans l'administration fiscale.