

# GUIDE STRATÉGIQUE 2026



notariat services  
groupe

## L'INTELLIGENCE ARTIFICIELLE ET LE NOTARIAT

*Opportunités, défis et stratégies pour  
l'étude de demain*



**GUIDE POUR RÉUSSIR LA  
TRANSITION DE VOTRE ÉTUDE**

# SOMMAIRE

- 01** ÉTAT DES LIEUX,  
CONTEXTE FRANÇAIS ET EUROPÉEN EN 2026
- 02** L'IA AU SERVICE DU NOTARIAT,  
UN LEVIER DE PERFORMANCE ET DE VALEUR
- 03** CAS D'USAGE AVANCÉS,  
LA TRANSFORMATION COMPLÈTE DE L'ÉTUDE
- 04** 10 USAGES DE L'INTELLIGENCE ARTIFICIELLE,  
AUTORISÉS POUR LE NOTARIAT
- 05** 10 USAGES DE L'INTELLIGENCE ARTIFICIELLE,  
INTERDITS POUR LE NOTARIAT
- 06** CHECK-LIST,  
CHOISIR UN OUTIL IA POUR VOTRE ÉTUDE
- 07** PROTOCOLE DE VALIDATION,  
ANTI-HALLUCINATIONS
- 08** 10 PROMPTS PRÊTS À L'EMPLOI,  
SPÉCIAL NOTAIRE
- 09** 10 PROMPTS PRÊTS À L'EMPLOI,  
SPÉCIAL NÉGOCIATEUR IMMOBILIER
- 10** NAVIGUER DANS LA COMPLEXITÉ,  
LES DÉFIS ET POINTS DE VIGILANCE DE L'IA
- 11** BÂTIR LE NOTARIAT DE DEMAIN,  
STRATÉGIES POUR UNE TRANSITION RÉUSSIE
- 12** FEUILLE DE ROUTE POUR 2026-2027,  
PHASAGE CONCRET
- 13** MODÈLES ÉCONOMIQUES ÉMERGENTS,  
AU-DELÀ DE LA FACTURATION HORAIRE

## L'INTELLIGENCE ARTIFICIELLE, LE NOUVEAU LEVIER DE PERFORMANCE DES NOTAIRES

L'intelligence artificielle transforme déjà le notariat. Ce n'est plus une promesse lointaine, mais une réalité opérationnelle en 2026. Elle exige des professions réglementées qu'elles repensent leurs modèles de valeur et modernisent leurs pratiques.

Pour le notariat, cette révolution constitue une opportunité historique de réaffirmer sa valeur, à condition d'adopter une réflexion stratégique pour en maîtriser les implications et en exploiter tout le potentiel.

Les directions juridiques et les cabinets d'avocats enregistrent des gains de productivité de 60 à 70% sur certaines tâches. Les études notariales réduisent de 90 minutes la durée de traitement d'un dossier. Mais ces opportunités s'accompagnent de défis critiques : hallucinations algorithmiques, exigences réglementaires strictes, protection des données sensibles, et nécessité d'une refonte culturelle profonde.

L'objectif de ce guide est de fournir aux notaires et à leurs collaborateurs une vision claire et opérationnelle pour naviguer dans cette transition en 2026. Il s'agit de décrypter les enjeux concrets de l'IA, en évaluant les opportunités de performance qu'elle offre, ainsi que les défis critiques — *sécuritaires, éthiques, réglementaires et humains* — qu'il est impératif de maîtriser pour garantir une intégration réussie, responsable et pérenne.

## ÉTAT DES LIEUX, CONTEXTE FRANÇAIS ET EUROPÉEN EN 2026

### LA DYNAMIQUE FRANÇAISE : CHIFFRES CLÉS TÉMOINS DE CETTE MONTÉE EN PUISSANCE

**Adoption par les entreprises** : 40% des entreprises françaises utilisent l'intelligence artificielle en 2025, contre 27% en 2023. L'adoption est particulièrement forte dans les grandes entreprises (51%), mais les PME ne sont pas en reste avec un taux de 31%.

**Le secteur juridique particulièrement touché** : près de 80% des professionnels du droit utilisent l'IA. Plus précisément, 71% des directions juridiques françaises emploient l'IA générative, dont 30% pour la gestion des contrats. Parmi les notaires intégrés, les gains de temps mesurés atteignent 90 minutes par dossier traité.

**Investissement national** : les entreprises françaises investissent 811 000€ par an en moyenne en Intelligence Artificielle, un montant supérieur à la moyenne internationale (600 000€).

**Écosystème** : en France, c'est +500 startups spécialisées en IA en 2023.

**Investissements publics** : 2 milliards d'euros sont prévus pour 2026.

### LE CADRE RÉGLEMENTAIRE EUROPÉEN : L'AI ACT EN ACTION

L'AI Act (Règlement Européen sur l'IA) redéfinit les règles en 2026 et constitue un tournant majeur. Les étapes clés pour le notariat sont :

- **2 février 2025** : interdiction des systèmes d'IA présentant des risques jugés inacceptables (reconnaissance faciale continue, notation sociale, etc)
- **2 août 2025** : mise en oeuvre des règles pour les modèles d'IA à usage général et désignation des autorités compétences
- **2 août 2026** : application complète aux systèmes d'IA à haut risque, incluant tous les outils utilisés pour les décisions affectant les clients, la détection de fraude, la vérification d'identité, ou l'assistance à la rédaction d'actes juridiques

# CHAPITRE 1

En France, la surveillance est confiée à plusieurs autorités :

- La CNIL : pour les risques de discrimination et notation sociale
- La DGCCRF : pour les pratiques commerciales
- L'ARCOM : pour les contenus de synthèse
- Le Défenseur des droits : pour la protection des droits

Les sanctions pouvant aller jusqu'à 7% du chiffre d'affaires global en cas de non-conformité.

## **IMPACT IMMÉDIAT POUR LE NOTARIAT**

Les études notariales doivent, avant le 2 août 2026 :

- Auditer tous les systèmes d'IA utilisés
- Classifier les risques (haut, limité, ou minimal)
- Documenter la conformité à l'AI Act
- Mettre en place les contrôles humains obligatoires
- Tracer toutes les décisions de l'IA (audit trails)

Cette tendance macro-économique annonce un impact concret et imminent sur la pratique quotidienne du notariat, qui doit se préparer à intégrer ces outils pour rester à la pointe de l'efficacité tout en garantissant la conformité absolue.

## L'IA AU SERVICE DU NOTARIAT, UN LEVIER DE PERFORMANCE ET DE VALEUR

### LES BÉNÉFICES PRINCIPAUX : TROIS AXES MAJEURS

**Numéro 1** : Libérer le temps stratégique en automatisant le répétitif. L'IA excelle dans la prise en charge des opérations répétitives qui consomment un temps considérable.

Automatisation documentaire :

- Extraction de données depuis des pièces d'identité, de passeports, ou d'actes antérieurs via la reconnaissance optique de caractères (OCR) couplée à des modèles spécialisés
- Trier et classer automatiquement les documents entrants
- Synthétiser 200-300 pages en 1-2 pages structurées
- Rédaction de clauses standards avec vérification humaine

Agents intelligents :

- Détecter automatiquement les failles dans les registres fonciers
- Identifier les inscriptions erronées
- Alerter sans la nécessité d'une intervention manuelle
- Réduction de 75% de la charge manuelle sur ces phases

Résultat : Plus de temps pour le conseils client. Moins d'administratif.

**Numéro 2** : Transformer la recherche juridique en réponses fiables. Les moteurs de recherche deviennent des moteurs de réponse capable d'analyser et de synthétiser en quelques secondes de vastes corpus de données (législation, jurisprudence, doctrine) et de fournir des réponses structurées, fiables et contextualisées.

En 2026, l'arrivée de l'IA multimodale élargit ces capacités : un système peut analyser simultanément un document textuel, un plan cadastral en image, et des données de prix historiques en vidéo pour fournir une analyse complète. Pour le notariat, cela se traduit par :

- Recherche accélérée dans les jurisprudences
- Identification des précédents
- Vérification croisée des dispositions légales applicables

# CHAPITRE 2

**Numéro 3** : Replacer le conseil au coeur de la relation client.

La conséquence directe de l'automatisation est que le notaire retrouve une plus grande disponibilité pour ses clients, renforçant la dimension humaine de sa mission.

Certaines IA peuvent restituer une clause juridique complexe en langage courant, la rendant plus accessible et compréhensible pour le client, renforçant la relation de confiance et la qualité du conseil.

Cet usage doit être transparent : le client doit toujours savoir s'il parle à un notaire ou à un assistant conversationnel.

## GAINS MESURABLES EN PRODUCTIVITÉ

PROCESSUS	AVANT IA	APRÈS IA	GAIN
Traitement complet d'un dossier	8h	6h30	-19%
Rédaction d'un contrat	4h	2h	-50%
Classification documentaire	2h30	45min	-70%
Vérification au registre foncier	1h30	22min	-75%
Productivité	Baseline	+15%	+15%

## CAS D'USAGE AVANCÉS, LA TRANSFORMATION COMPLÈTE DE L'ÉTUDE

### NÉGOCIATION IMMOBILIÈRE : IMMONOT PRO PREMIUM

Immonot Pro Premium, logiciel de négociation de Notariat Services, illustre parfaitement comment l'IA peut se traduire en avantages compétitifs concrets :

- **Dictimmo** : rédaction d'annonces par reconnaissance vocale sur le terrain. Gains : réactivité maximale et mise en ligne rapide, ce qui représente un avantage concurrentiel crucial
- **ChatImmo** : assistant conversationnel pour des questions en temps réel. Gain : fluidité du travail sans interruption du flux
- **Home Staging Virtuel** (partenariat avec HOQI) : générer des visuels attractifs automatiquement. Gains : augmentation de 40% de l'attractivité des annonces et accélération de la décision d'achat
- **Estimations immobilières** (partenariat avec PriceHubble) : big data pour des évaluations fiables. Gains : crédibilité renforcée et positionnement comme expert data-driven

Au-delà de ces outils, les agents en 2026 peuvent :

- Analyser les photos de propriétés pour extraire caractéristiques clés
- Générer des descriptions personnalisées par quartier et segment de clientèle (investisseur, famille, retraité)
- Prédire la durée de vente sur la base de données historiques
- Identifier les acheteurs potentiels par cross-matching

### EXÉCUTION NOTARIALE AUTOMATISÉE

Reconnaisances multiples et comparaisons automatiques :

- Le système reconnaît toutes les divisions du registre foncier (état des lieux, sections I à III, hypothèques, restrictions)
- Contrôles de plausibilité instantanés
- Identification des inscriptions complexes

Gestion des dettes foncières et exonérations :

- Extraction automatique des quotas et montants des dettes
- Comparaison aux obligations d'exonérations convenues
- Classification automatique des automatisations de radiation

# CHAPITRE 3

Suivi des paiements et attestations :

- Reconnaissance des décisions d'autorisation et attestations négatives
- Extraction des numéros de dossier, délais de validité, et limites d'autorisation
- Comparaisons automatiques de délais et détection des restrictions temporelles

Archivage et traçabilité :

- Classification intelligente des documents entrants
- Attribution automatique aux dossiers
- Archivage sécurisé conformément aux obligations légales

**Résultat** : les cas pratiques montrent une réduction mesurable de 75% de la charge de travail manuel sur ces phases critiques.

## **VÉRIFICATION D'IDENTITÉ ET LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT**

L'automatisation des contrôles de vigilance client se généralise. Des outils comme VigiNot automatisent :

- Vérification des PPE (Personnes Politiquement Exposées)
- Consultation des listes de sanctions (GAFI, gel des avoirs)
- Complétion automatique de fiches de vigilance
- Archivage sécurisé +5 ans sur serveurs conformes
- Alertes en cas de non-conformité

**Point clé** : cette automatisation ne remplace pas le jugement professionnel du notaire, mais élimine les tâches administratives répétitives et réduit les risques de non-conformité.

## **CHATBOTS CONVERSATIONNELS MULTILINGUES 24/7**

En 2026, les études notariales peuvent déployer des assistants conversationnels sécurisés pour :

- Répondre aux questions fréquentes (tarifs, délais, documents)
- Router les demandes vers la bonne personne
- Expliquer les actes et obligations légales en langage simple

**Transparence obligatoire** : l'utilisateur doit savoir qu'il parle avec un système automatisé.

Ces outils doivent être hébergés souverainement en France ou en Europe et respecter le secret professionnel.

## 10 USAGES DE L'INTELLIGENCE ARTIFICIELLE, AUTORISÉS POUR LE NOTARIAT

L'intégration de l'intelligence artificielle dans l'étude notariale se traduit par des gains d'efficacité concrets sur l'ensemble de la chaîne de valeur, comme l'illustrent ces principaux cas d'usage :

1. Classification documentaire : trier et classer automatiquement les documents entrants
2. Extraction de données : récupérer les informations depuis des pièces d'identité, des actes antérieurs (OCR)
3. Synthèse de dossiers : réduire 300 pages à 5 pages structurées
4. Rédaction de clauses standards : générer des clauses contractuelles avec une vérification humaine obligatoire
5. Recherche juridique accélérée : analyser les jurisprudences, les législations et les doctrines
6. Prédiction de durée de vente : estimer le timing en se basant sur des données immobilières historiques
7. Vérification de conformité : détecter tous les risques (RGPD, LCB-FT, AI Act, etc.)
8. Estimation immobilière : évaluer la valeur d'un bien immobilier grâce à la Big Data (avec une validation du notaire)
9. Home Staging Virtuel : générer des visuels attractifs pour des propriétés permettant aux acheteurs de se projeter
10. Chatbot support client : répondre aux questions fréquentes et router les demandes (transparence obligatoire)

**Condition commune** : toute sortie d'un document fourni par l'IA et jugé critique doit être relue et validée par un notaire qualifié.

En définitive, si ces outils transforment la gestion des actes authentiques, ils ne se substituent jamais au conseil. Le notaire demeure le maître d'œuvre indispensable, dont la validation systématique constitue l'ultime garde-fou de la sécurité juridique.

## 10 USAGES DE L'INTELLIGENCE ARTIFICIELLE, INTERDITS POUR LE NOTARIAT

Si l'innovation ouvre des perspectives majeures, elle impose également un cadre éthique strict. Voici les lignes rouges à ne jamais franchir pour garantir le respect de la déontologie et du secret professionnel.

1. Rédiger un acte authentique sans supervision notaire : l'acte authentique engage la responsabilité civile du notaire. L'IA ne peut jamais être seule en bout de chaîne
2. Prendre une décision juridique sans approbation humaine : l'interprétation juridique est exclusive du notaire
3. Créer ou modifier un contrat sans relecture notaire : l'IA possède un risque d'hallucinations, de références fausses, ou encore de clauses dangereuses
4. Utiliser l'IA pour LCB-FT sans une validation finale humaine : les alertes IA doivent être confirmées par le notaire
5. Envoyer des données clients à des serveurs non européens : utiliser une IA souveraine et numérique, rester conforme au RGPD et au secret professionnel
6. Entraîner un modèle d'IA sur des données clients sans consentement : interdiction totale. Les données notariales restent strictement confidentielles
7. Utiliser une IA pour évaluer la solvabilité d'un client : risque de discrimination, de biais algorithmiques, engageant la directe responsabilité du notaire
8. Partager l'identité ou les données personnelles de clients avec une IA commerciale (ChatGPT public, Claude public, etc.) : données sensibles, risque exposition
9. Remplacer l'expertise notaire par l'avis de IA : l'IA éclaire la décision, elle ne la remplace pas
10. Documenter une décision avec pour seule justification l'IA : vous devez pouvoir justifier votre décision indépendamment de l'IA

L'outil technologique doit rester au service de l'humain, et non l'inverse. Maintenir une documentation humaine rigoureuse et une analyse critique systématique est la seule garantie de préserver la force probante de vos missions.

## CHECK-LIST, CHOISIR UN OUTIL IA POUR VOTRE ÉTUDE

### CONFORMITÉ LÉGALE

- Le fournisseur de l'outil a réalisé une évaluation en adéquation avec l'AI Act (haut risque, limité, minimal)
- La documentation de conformité est disponible et complète
- Il existe un engagement écrit de non-réutilisation de vos données pour l'entraînement du système d'IA
- L'outil IA est hébergé en France ou Europe (pas de cloud US)
- Le contrat inclut la protection des données RGPD et le secret professionnel

### FIABILITÉ ET SÉCURITÉ

- L'outil génère des audit trails complets et immuables
- Il existe un historique de qui a fait quoi, quand, et comment
- Le chiffrement des données en transit et au repos
- Les contrôles d'accès avec qui peut voir quoi
- Un plan de continuité en cas de panne

### PERFORMANCE ET USABILITÉ

- L'interface est simple et intuitive (pas d'expertise technique)
- Temps d'apprentissage : jours pour la formation des équipes
- Support client : langue française et disponibilité
- Coût total de possession : licence + intégration + formation

### GESTION DES RISQUES

- Des tests sur données anonymes avant toute production
- Le protocole de validation est documenté (cf chapitre 7)
- La responsabilité est claire en cas d'erreur de l'IA
- Une assurance responsabilité civile adaptée au nouvel outil
- Un plan de sortie (données exportables si changement fournisseur)

### APPROBATION MANAGÉRIALE

- La direction générale ou COO a approuvé le déploiement
- Le budget alloué (licences + formation + temps implémentation)
- Un responsable désigné pour le pilotage et la conformité
- Un calendrier de déploiement aligné avec l'AI Act (avant 02/08/26)

## PROCOLE DE VALIDATION, ANTI-HALLUCINATIONS

À faire avant chaque utilisation d'un résultat produit par l'IA jugé critique (contrat, clause, recherche juridique, estimation de bien).

### ÉTAPE 1 : VÉRIFICATION DE LA SOURCE (5 MIN)

Pour toute référence citée par l'IA :

- Ouvrir le texte de loi original ou la jurisprudence
- Vérifier que la citation est exacte (même mots, même contexte)
- Vérifier que l'article/paragraphe cité existe vraiment
- Vérifier que le texte n'a pas été abrogé ou modifié récemment

**Signaler** : si une hallucination détectée → il faut la documenter et alerter le fournisseur de l'outil d'IA.

### ÉTAPE 2 : VÉRIFICATION DE LA PLAUSIBILITÉ JURIDIQUE (10 MIN)

Pour toute clause ou interprétation :

- Est-ce que cette clause a du sens dans ce contexte légal ?
- Y a-t-il un risque de contradiction avec la loi applicable ?
- Cette clause protège-t-elle correctement le client notaire ou crée-t-elle une exposition ?
- Ai-je vu une clause similaire dans un contrat antérieur ?

**Doute** : si un doute reste, consulter un collègue ou une ressource juridique indépendante avant toute validation.

### ÉTAPE 3 : VÉRIFICATION DES DONNÉES (10 MIN)

Pour les estimations, prédictions, et calculs :

- Les données d'entrée utilisées par l'IA sont-elles correctes ?
- Où l'IA a-t-elle puisé ces données ? (marché immobilier actuel, registres à jour)
- La date de l'estimation de l'IA est-elle cohérente avec le contexte du marché d'aujourd'hui ?
- Y a-t-il une dérive significative par rapport à l'expérience terrain ?
- L'IA utilise-t-elle des données de 2026 ou plus anciennes ?

# CHAPITRE 7

## ÉTAPE 4 : DOCUMENTATION ET SIGNATURE (5 MIN)

- Documenter : la source vérifiée, la date de vérification, le notaire responsable du document en cours d'édition
- S'il y a une modification IA : documenter quoi et pourquoi
- Signer ou parapher : responsabilité du notaire sur le document final
- Archiver : tracer la validation dans le dossier client

Format simple :

Résultat IA généré : [date/heure/IA utilisée]

Vérifié par : [Nom Notaire]

Date de vérification : [JJ/MM/AAAA]

Sources vérifiées : [Jurisprudence ? Données marché ? Legifrance ?]

Modifications apportées : [liste ou "aucune"]

Signature/initiales : \_\_\_\_\_

## FRÉQUENCE DE VALIDATION

- Critique (rédaction d'actes, de contrats, de clauses ou estimations) : validation 100% obligatoire
- Important (synthèse de document, recherches) : validation aléatoire d'un minimum de 30%
- Routine (emails, classification) : validation aléatoire de 5 à 10%

**Risque d'hallucination** : si une hallucination est détectée, augmentez la fréquence de validation pour cet outil.

# CHAPITRE 8

## 10 PROMPTS PRÊTS À L'EMPLOI, SPÉCIAL NOTAIRE

### PROMPT 1 : SYNTHÈSE D'UN DOSSIER COMPLEXE

Synthétise ce dossier de succession en 1 page maximum. Structure :

- Identité du défunt (nom, date de décès)
- Les biens identifiés (immobilier, comptes, etc)
- Les héritiers et leurs parts
- Les dettes et le passif
- Les étapes suivantes recommandées

Sois précis et évite les termes juridiques trop complexes.

### PROMPT 2 : VÉRIFICATION DE LA CONFORMITÉ D'UNE CLAUSE

Analyse cette clause contractuelle sur le plan légal français. Identifie :

- Les risques légaux potentiels
- Les conflits avec la loi en vigueur
- Les points de vigilance pour le client
- Les améliorations recommandées

Clause à analyser : [coller votre clause ici]

### PROMPT 3 : RECHERCHE RAPIDE D'UNE JURISPRUDENCE

Trouve une jurisprudence récente datant d'il y a moins de 5 ans sur ["sujet précis"].

Pour chaque résultat fourni :

- Le Cour et/ou le tribunal
- La date du jugement
- Le lien Curia ou l'accès LégiFrance
- 2-3 lignes du principe de droit retenu

Contexte : [décrire brièvement le cas présent]

### PROMPT 4 : EXPLICATION SIMPLIFIÉ POUR UN CLIENT

Explique cette clause [insérer ici] à un client non-juriste. Utilise des mots simples, pas de jargon trop techniques. Inclus : qu'est-ce que ça change pour lui concrètement ? Les risques s'il n'accepte pas. Ajoute 1 ou 2 questions à poser au client après. Le tout en 250 mots maximum.

# CHAPITRE 8

## **PROMPT 5 : CHECKLIST DE DOSSIER DE VENTE IMMOBILIÈRE**

Je dois traiter une vente immobilière [préciser le type de bien, la région]. Génère la check-list complète des documents et vérifications nécessaires. Structure le résultat de la façon suivante : documents client à récupérer / vérifications au registre foncier / contrôles des taxes et dettes / les étapes de la signature / les documents à archiver. Sois spécifique à la vente immobilière. Pas de succession, pas de donation.

## **PROMPT 6 : DÉTECTION DE RISQUES DANS UN CONTRAT**

Analyse ce contrat [joindre le document] et identifie tous les risques pour [notaire / client acheteur / client vendeur]. Présente les résultats sous la forme d'un tableau avec : le risque / la localisation / la sévérité (haute, moyenne, forte) / la recommandation.

## **PROMPT 7 : MODÈLE DE COURRIER CLIENT**

Génère un courrier au client pour [l'informer du délai d'une signature / lui demander des documents manquants / confirmer un rdv]. Adopte un ton : professionnel, courtois, et clair. 300 mots max. Inclus : la date, les faits, la mention du dossier. Contexte : [fournir des détails]

## **PROMPT 8 : COMPARAISON DE LA LEGISLATION FRANCE VS UE**

Compare comment [sujet juridique précis] est réglementé en France vs [pays UE]. Structure : la loi applicable dans chaque pays / les différences principales / les implications pratiques pour un cas transfrontalier / les sources. Cas concret : [décrivez votre situation]

## **PROMPT 9 : EXTRACTION DE DONNÉES**

Extrais de ce document [joindre image ou PDF] : l'identité complète (nom, prénom, date de naissance), l'adresse, le numéro de document (passeport, CNI, SIRET), les propriétés énumérées (adresse, surface, cadastre). Fournis les résultats sous la forme d'un tableau.

## **PROMPT 10 : AUDIT DE CONFORMITÉ AI ACT**

Mon étude utilise cet outil IA : [nom outil, description usage]. Selon l'AI Act, ce système est-il haut risque, limité ou minimal ? Quelle conformité me manque-t-il : documentation audit trail ? évaluation de l'impact des données ? protocole de supervision humaine ? audit de biais ? Donne moi la check-list des obligations à mettre en place avant le 2 août 2026.

## 10 PROMPTS PRÊTS À L'EMPLOI, SPÉCIAL NÉGOCIATEUR IMMOBILIER

### PROMPT 1 : RÉDACTION D'UNE ANNONCE IMMOBILIÈRE RAPIDE

Rédige une annonce immobilière attractive pour ce bien :

- Type : [T3 / maison / loft]
- Localisation : [adresse / quartier]
- Surface : [m<sup>2</sup>]
- État : [bon / à rénover / neuf]
- Les points forts : [vue / proximité des services / jardin / autres]
- Prix : [€]

L'annonce finale doit faire 200-250 mots, être professionnelle, et mettre en avant l'attractivité du bien et ses points forts. Cible les clients suivants : [investisseur / famille / retraité]

### PROMPT 2 : ESTIMATION RAPIDE PAR COMPARABLES

Estime le prix au m<sup>2</sup> de ce bien immobilier :

- Localisation : [adresse]
- Type : [maison / appart / etc]
- Surface : [m<sup>2</sup>]
- Quartier dynamique ou déclinant : [avis]
- État général : [neuf / bon / à rénover]

Fourni : le prix au m<sup>2</sup> estimé, le prix total proposé, une fourchette de prix haute/basse, une justification brève (marché local, comparables). Base les résultats sur des comparables datant de 2025-2026.

### PROMPT 3 : PRÉPARATION RENDEZ-VOUS VENDEUR

J'ai un rendez-vous demain avec un propriétaire qui vend un bien de type [description brève].

Génère un guide de conversation : des questions de repérage (état du bien, travaux récents, etc), des documents à récupérer obligatoirement, des objections du propriétaire attendues + les réponses, les étapes suivantes à expliquer.

Format : check-list pour noter directement sur place.

# CHAPITRE 9

## **PROMPT 4 : ANALYSE COMPARATIVE DE QUARTIER**

Analyse ce quartier pour un client qui hésite entre [2-3 adresses]. Pour chaque zone, donne-moi : le prix m<sup>2</sup> actuel, l'évolution des prix depuis 3 ans, les aménités (transports, écoles, commerces), le type de clients attirés et les perspectives du marché en 2027. Aide le client à choisir.

## **PROMPT 5 : AVIS SUR LE COÛT D'ESTIMATION DES TRAVAUX**

Un client achète un bien à rénover. Génère un devis estimé de travaux (ordre de grandeur) pour : une cuisine (réfection), une salle de bain (réfection), l'électricité (mise aux normes), la peinture intérieure et les sols. Surface : [m<sup>2</sup>]. État actuel : [très ancien / 1990 / 2000]. Fourni : le prix unitaire par poste, une fourchette du montant total, une mise en garde explicite, les devis réels sont à solliciter auprès des professionnels du bâtiment (électricien, plombier, peintre, etc).

## **PROMPT 6 : ARGUMENT DE VENTE PERSONNALISÉ**

Donne-moi des arguments pour vendre ce bien à ce profil client : Propriété : [description] + profil acheteur : [jeune couple / retraité / investisseur / etc]. Génère 3 ou 4 arguments de vente spécifiques à ce profil. Sois persuasif, mais honnête et transparent. Pas de fausses promesses. Mets en pratique ces arguments en visite.

## **PROMPT 7 : SYNTHÈSE D'UNE VISITE POUR UN DOSSIER**

Je viens de visiter un bien de type [description]. Rédige une fiche visite contenant : la localisation exacte, l'état extérieur (façade, toit), l'état intérieur (pièces, équipements), les diagnostics obligatoires à demander, l'impression générale, les défauts observés et les points forts. 200 mots. Donne moi un format pratique pour transmettre à un notaire après.

## **PROMPT 8 : COMPARAISON DE BIENS CONCURRENTS**

Bien A (votre offre) : [prix / m<sup>2</sup> / localisation / caractéristiques]

Bien B (concurrent sur le marché) : [lien de l'annonce]

Analyse : Quel rapport prix/valeur réelle ? Les avantages de notre bien ? Les désavantages de notre bien ? Pourquoi l'acheteur doit choisir le bien A plutôt que le bien B ?

Aide-moi à argumenter auprès d'un acheteur hésitant.

# CHAPITRE 9

## **PROMPT 9 : CALCUL DE LA RENTABILITÉ INVESTISSEUR**

Un investisseur immobilier envisage un achat.

Prix d'achat : [€]

Loyer mensuel estimé : [€]

Les charges annuelles : [€]

Les travaux à prévoir : [€]

En te basant sur ces informations, calcule : le % de rendement brut annuel, le rendement net après les charges, de délai de rentabilisation, le seuil minimum pour intéresser (6-8% en général). Donne moi un avis clair : est-ce intéressant ou pas pour l'investisseur ?

## **PROMPT 10 : HISTORIQUE DE PRIX DU BIEN ET MARCHÉ**

Bien vendu à cette adresse : [rue, numéro, code postal]

Récupère : le prix de vente antérieure (à 3, 5, 10 ans), la trajectoire de prix, le contexte du marché ces dernières années dans ce secteur (hausse ? baisse ?), l'évolution du prix du m<sup>2</sup> du quartier. Donne-moi des arguments à fournir au propriétaire pour justifier le prix actuel.

## NAVIGUER DANS LA COMPLEXITÉ, LES DÉFIS ET POINTS DE VIGILANCE DE L'IA

### LES HALLUCINATIONS : LE DÉFI ÉTHIQUE ET LÉGAL

L'adoption de l'intelligence artificielle, bien que porteuse de promesses, impose une vigilance de tous les instants. Une approche équilibrée est nécessaire pour ne pas tomber, ni dans une technophilie aveugle, ni dans un rejet par crainte. La maîtrise des risques liés à la sécurité des données, à l'éthique des algorithmes, à la conformité réglementaire et à l'évolution des compétences humaines est la condition sine qua non d'une transformation numérique réussie et durable.

Pour exemple, en 2023, un avocat belge a présenté devant la Cour d'appel des références jurisprudentielles inventées par l'IA. En Californie, deux avocats ont cité des jurisprudences fictives dans des conclusions. Résultats : sanctions disciplinaires et radiations partielles.

**Risques pour le notaire** : une clause mal rédigée par l'IA, une référence légale inexacte, ou encore une interprétation erronée.

**Conséquences** : engendre la responsabilité civile du notaire envers le client, sanctions disciplinaire de l'ordre, potentielles poursuites s'il y a un préjudice client et perte de confiance envers le tribunal et confrères.

**La règle d'or** : le contrôle humain obligatoire.

L'AI Act impose une supervision humaine pour tous les systèmes à haut risque. Pour le notariat, cela implique une vérification systématique avant toute utilisation, une comparaison avec des sources primaires (LegiFrance, jurisprudence), un suivi documenté (qui a contrôlé, quand, avec quel résultat). La responsabilité finale reste au notaire même si l'erreur provient d'un outil d'IA.

### SÉCURITÉ DES DONNÉES : LE FONDEMENT DE LA CONFIANCE

Dans une profession qui a pour fondement la confidentialité et la sécurité des informations, la cybersécurité est une préoccupation primordiale. Les cybercriminels déploient des stratégies de plus en plus sophistiquées : infiltration de réseaux, modification d'IBAN, interception d'actes électroniques authentiques.

# CHAPITRE 10

**La conformité RGPD** reste le socle de la confiance numérique, d'autant que 2026 marquera dix ans d'adoption. Les notaires doivent prouver, documents à l'appui, que :

- Les registres d'activité de traitement sont à jour
- Les clauses contractuelles avec les sous-traitants (fournisseurs d'IA) sont strictement définies
- Les mesures de sécurité "by design" et "by default" sont efficaces
- La conformité est continue

**Audit trails obligatoire** (AI Act, application le 2 août 2026) :

- Provenance Logging : tracer l'origine de chaque donnée utilisée
- Versioning Immutable : enregistrement des versions du modèle
- Logs de contrôle d'accès : qui a accédé aux données, quand, pourquoi
- Decision Rationation Metadata : explications de chaque décision prise par l'IA
- Rétenion minimale : 3-5 ans minimum, avec preuve de conformité

Les organisations qui ne respectent pas ces exigences s'exposent à des amendes pouvant atteindre jusqu'à 7% du chiffre d'affaires global.

**Souveraineté numérique et stockage des données :**

Pour les données hautement sensibles (actes notariés, données bancaires, testaments), le stockage doit être localisé au sein de l'Union Européenne. Les solutions "cloud souveraines" hébergées en France ou en Europe gagnent du terrain. Elles garantissent que les données restent sous juridiction française, que l'IA ne s'entraîne pas sur des données confidentielles clients, et qu'aucun tiers non autorisé n'y a accès.

**L'ADOPTION ET LES COMPÉTENCES : LE DÉFI HUMAIN**

Le principal obstacle à l'adoption de l'IA n'est pas technologique, mais humain. 71% des professionnels de la finance affirment ne pas être assez formés aux capacités réelles de l'IA, et 48% se sentent dépassés par son arrivée. La crainte du changement et du remplacement génère des résistances au sein des équipes.

Pour combattre cette résistance, il est crucial d'accompagner les collaborateurs et de dédramatiser les peurs. Il ne faut pas promettre "l'IA ne va remplacer personne". Il faut être honnête. L'IA remplace certaines tâches, la classification documentaire par exemple. Mais elle en augmente d'autres, tel que le conseil client. Le vrai message à transmettre est plutôt : "Vous allez passer moins de temps sur l'administratif, et plus sur le conseil".

# CHAPITRE 10

Une formation interne des équipes est indispensable. Plusieurs initiatives existent déjà :

- L'Institut National des Formations Notariales (INFN) a intégré l'IA dans ses programmes avec des ateliers numériques dédiés à l'incitation et à la gestion des risques
- La Chambre des Notaires de Paris a lancé les ateliers "Technot Notar'IA"
- Notariat Services a enrichi son catalogue avec des formations complètes dédiées à l'IA appliquée aux études
- Un programme EL@N III de la Commission Européenne (2026-2028) renforcera la formation des notaires à travers l'Europe, avec un focus sur la cybersécurité, authentification numérique et AML

## **Programme minimum conseillé pour les études :**

- Sensibilisation générale (2h) : capacités, limites, risques liés à l'IA
  - Utilisation pratique (4h) : outils utilisés par l'étude
  - Art du prompting (4h) : formuler des requêtes, valider les résultats
  - Conformité AI Act (2h) : obligations légales, audit trails
  - Mise en oeuvre opérationnelle (pratique) : tester, feedback, itérer
- Au total, il faut 2 à 3 jours de formation pour bien maîtriser les enjeux.

## **BIAS ALGORITHMIQUES ET DISCRIMINATION**

Un risque souvent sous-estimé : les systèmes d'IA peuvent perpétuer les biais présents dans les données historiques sur lesquelles ils ont été entraînés. Par exemple :

- Une IA entraînée sur des dossiers de fraude pourrait apprendre à associer certaines caractéristiques (nationalité, âge, profil) à un risque accru, créant une discrimination indirecte
- Une estimation immobilière basée sur les prix historiques d'un quartier "gentrification" pourrait perpétuer des inégalités
- Un système de classement de priorité des dossiers pourrait défavoriser structurellement certains types de clients

L'AI Act impose une évaluation de conformité et une détection des biais avant la mise en oeuvre de tout système à haut risque. Les notaires doivent s'assurer que les outils qu'ils utilisent ont subi ces évaluations et que la documentation de conformité est disponible.

## BÂTIR LE NOTARIAT DE DEMAIN, STRATÉGIES POUR UNE TRANSITION RÉUSSIE

### SÉCURITÉ, SOUVERAINETÉ, SOBRIÉTÉ ET CONFORMITÉ

Une adoption réussie de l'IA repose sur 4 principes indissociables.

PRINCIPE	SIGNIFICATION	NOTARIAT
<b>Sécurité</b>	Cybersécurité, confidentialité des données, pistes d'audit, validation humaine	Actes, données clients protégées, contrôle systématique des résultats
<b>Souveraineté</b>	Maîtrise des outils, confidentialité des données en France/Europe, indépendance	Solutions hébergées en France ou Europe, contrats de non-réutilisation des données
<b>Sobriété</b>	Impact énergétique, consommation de ressources (eau, métaux)	IA efficiente, pas un gouffre énergétique
<b>Conformité</b>	Respect AI Act, RGPD, audit trails, documentation	Audit systèmes avant le 2 août 2026 et pistes audit complètes

### LA GOUVERNANCE DES DONNÉES : PRÉREQUIS À L'IA

Avant de déployer l'IA, la gouvernance des données doit être en place. Les 7 principes fondamentaux sont :

- Exactitude : les données clients et actes sont vérifiés et à jour
- Accessibilité : données structurées et (re)trouvables
- Cohérence : même définition d'une donnée partout (numéro de cadastre au même format, identité, etc)
- Conformité : RDPG, AI Act, secret professionnel respectées
- Intégrité : protection contre l'altération, accès non autorisé
- Responsabilité : data stewards nommés par domaine
- Transparence : documentation des processus (collecte, traitement)

## L'INNOVATION COLLABORATIVE : L'EXEMPLE DE NOT.IT LAB

L'innovation doit être portée par la profession elle-même pour répondre précisément à ses besoins. Le fonds de dotation not.IT LAB, créé par des notaires, incarne ce modèle d'innovation collaborative. Sa mission est d'appréhender les nouvelles technologies, d'en déterminer les cas d'usage pertinents pour le notariat et de piloter le développement d'outils souverains.

### Réalisations concrètes et évolutions :

- Le "Coffre" : un outil d'échange de fichiers sécurisés par blockchain
- À venir : IA capable d'analyser la cohérence et véracité des pièces

### En 2026 et au-delà, l'innovation notariale collective devrait se concentrer sur :

- Agents IA d'exécution notariale : automatisation complète des workflows d'exécution d'actes avec validation humaine
- Plateformes numériques de vérification d'identité
- Bases de jurisprudence collaboratives (partage entre études)
- Systèmes de prédiction de litiges : IA capable de détecter les clauses ou structures contractuelles à risques, même avant signature

## ARCHITECTURE TECHNOLOGIQUE : MULTI-AGENTS ET MULTIMODALITÉ

Plutôt qu'un seul système IA généraliste, plusieurs agents spécialisés qui collaborent : agent de classification → agent de contrôle qualité et conformité → agent de rédaction → agent de gestion de dossier. Chaque agent a un domaine d'expertise restreint et peut alerter un autre agent ou le notaire lorsqu'il atteint ses limites.

### Avantages :

- Chaque agent est expert dans son domaine
- Alertes spécifiques si dépassement de limites
- Responsabilité claire par fonction

### Capacités multimodales :

L'analyse simultanée de texte, image, vidéo, audio et données structurées : par exemple, croiser des plans cadastraux avec des contrats et des données de prix.

### Audit trails complets et immuables :

- Qui, quoi, quand, résultat, justification
- 3-5 ans de rétention minimum
- Preuve de conformité avec l'AI Act

## FEUILLE DE ROUTE POUR 2026-2027, PHASAGE CONCRET

### PHASE 1 : PRÉPARATION (3 MOIS)

- Audit de conformité AI Act : cartographier tous les systèmes IA actuels ou prévus et évaluer le niveau de risque (inacceptable, haut risque, limité ou minimal)
- Nomination de responsables : data steward, responsable conformité IA, responsable formation
- Audit RGPD et gouvernance données : vérifier que les données clients sont protégées et tracées correctement
- Évaluation des besoins : identifier les processus où l'IA apporterait le plus de valeur (exécution, rédaction, LCB-FT)
- Budget et planning de financement incluant un calendrier de déploiement
- Sélection des outils : privilégier les solutions souveraines et auditer la conformité des fournisseur (RGPD, non-réutilisation des données, hébergement en France ou en Europe)

### PHASE 2 : DÉPLOIEMENT PILOTE (3 MOIS)

- Lancer un ou deux projets pilotes sur des processus non-critiques comme la classification documentaire ou la rédaction d'emails
- Définir une équipe pilote avec des collaborateurs volontaires
- Formation de l'équipe pilote (environ deux jours)
- Déploiement dans un environnement de test
- Tests de sécurité basiques
- Documenter tout : workflows, décisions, incidents, retours
- Valider la conformité : vérifier que l'outil respecte l'IA Act et le RGPD en conditions réelles
- Feedback de l'équipe : ce qui fonctionne, ce qui ne fonctionne pas

### PHASE 3 : DÉPLOIEMENT À GRANDE ÉCHELLE (6 MOIS)

- Mise en oeuvre complète de l'IA pour les processus validés
- Intégration dans les systèmes existants (logiciels métier, signature électronique)
- Formation complète de tous les collaborateurs

# CHAPITRE 12

## **PHASE 4 : POURSUITE DE L'OPTIMISATION (2027+)**

- Monitorer la performance : gains de productivité, qualité, satisfaction clients
- Itérer et améliorer : améliorations en fonction du feedback des utilisateurs
- Anticiper l'évolution : nouvelles capacités de l'IA, nouvelles réglementations
- Investir dans la R&D collective : via not.IT LAB et initiatives de la profession

## MODÈLES ÉCONOMIQUES ÉMERGENTS, AU-DELÀ DE LA FACTURATION HORAIRE

L'IA remet en question le modèle économique traditionnel du notariat basé sur la facturation horaire. 60% des professionnels du droit anticipent une remise en cause de ce principe en raison des gains d'efficacité liés à l'IA. Modèles alternatifs à explorer :

MODÈLE	PRINCIPE	AVANTAGE	DÉFI
<b>Forfait acte</b>	Prix fixe par type d'acte (vente, succession)	Plus prévisible pour le client	Calculer un prix équitable
<b>Hybride</b>	Forfait + variable selon complexité ou valeur	Flexibilité	Transparence du barème
<b>Conseil pur</b>	Facturer le conseil stratégique, pas la rédaction	Repositionne le notaire comme expert	Justifier de la valeur
<b>Partage gains</b>	Notaire et client partagent le temps et coût économisé par l'IA	Transparence totale	Mécanisme complexe

Ces modèles nécessitent une refonte de la facturation, de la comptabilité analytique et de la relation client, mais offrent une opportunité de repositionner le notaire comme expert stratégique plutôt que "producteur de documents".

## L'HUMAIN AU COEUR DE LA RÉVOLUTION TECHNOLOGIQUE

En définitive, l'intelligence artificielle n'est ni une panacée qui résoudrait tous les problèmes, ni une menace existentielle qui signerait la fin du notariat. Elle est un puissant allié qui, une fois maîtrisé, permettra à la profession de renforcer sa mission fondamentale. En automatisant le répétitif, l'IA libère l'humain pour qu'il se consacre à l'essentiel : le conseil, l'écoute, l'analyse stratégique et la prévention des risques.

La citation de Christian Lous Lange résonne avec une pertinence particulière aujourd'hui : *“La technologie est une utile servante mais une dangereuse maîtresse.”* Faire sien cette sagesse est la condition pour que le notariat ne subisse pas l'avenir, mais le construise.

### **Pour les notaires qui s'engageront dès maintenant dans cette transition, les bénéfices seront substantiels :**

- Productivité accrue : 90 minutes gagnées par dossier, permettant de servir plus de clients
- Qualité renforcée : réduction des erreurs humaines, meilleure documentation, prévention des litiges
- Relation client améliorée : disponibilité accumulée du notaire pour le conseil, la communication en langage accessible
- Différenciation compétitive : repositionnement comme expert numérique et stratégique
- Attractivité auprès des talents : les nouveaux collaborateurs recherchent des cabinets innovants et technologiquement avancés

### **Pour ceux qui traînaient des pieds, les risques s'accumulent :**

- Perte de parts de marché auprès de clients exigeants des services numériques performants
- Handicap compétitif face aux études pionnières
- Les risques de conformité s'accumulent à mesure que les autorités appliquent l'AI Act
- Frustration des collaborateurs face à une étude « en retard »

Dans cette transformation, l'expertise juridique, l'éthique déontologique et la finesse du conseil ne sont pas de simples vestiges à préserver. Ils constituent le socle sur lequel le notariat bâtira son avenir, alliant l'inviolabilité de la confiance humaine à la puissance de l'intelligence artificielle. L'IA démultipliera la capacité du notaire ; elle ne le remplacera jamais. Le train de l'IA est en gare. Il démarre en août 2026. Il est temps de monter à bord.

# À PROPOS

## CE QUE VOUS DEVEZ SAVOIR SUR LE GROUPE NOTARIAT SERVICES

Situé à Pompadour en Corrèze, le Groupe Notariat Services est une entreprise familiale fondée en 1967, spécialisée dans la communication pour la profession notariale. Éditeur du site [immonot.com](http://immonot.com), premier site immobilier notarial de France qui diffuse plus de 25 000 annonces immobilières, le Groupe édite aussi 14 magazines immobiliers distribués dans 31 départements. Notariat Services propose des solutions complètes pour la communication digitale des notaires : site internet, logiciel de négociation, et des ventes interactives via la plateforme [36h-immo.com](http://36h-immo.com). Avec 70 employés, 1500 clients notaires, et une certification ISO 9001 depuis 1998, le Groupe est leader dans son domaine.

Retrouvez tous nos produits : [solutions.notariat-services.com](http://solutions.notariat-services.com)

---

13 Rue du Bois Vert  
19230 Pompadour

05 55 73 80 00

[info@notariat-services.com](mailto:info@notariat-services.com)

