Annonces immobilières notariales : rejet de la demande de mesures conservatoires présentées par Notariat Services mais poursuite de l'instruction du dossier au fond

Publié le 24 juin 2021

L'Autorité de la concurrence rejette la demande de mesures conservatoires présentée par Notariat Services visant des pratiques du groupe ADSN dans le secteur des annonces immobilières notariales. Elle poursuit l'instruction du dossier au fond

L'essentiel

Saisie par Notariat Services de pratiques qui auraient été mises en œuvre dans le secteur de la diffusion d'annonces immobilières notariales par l'Association pour le développement du service notarial (ADSN) et sa filiale ADNOV, qui forment le groupe ADSN, l'Autorité rejette la demande de mesures conservatoires mais poursuit l'instruction au fond du dossier.

La diffusion d'annonces immobilières par les notaires

Dans le cadre de leur activité de négociation immobilière, les offices notariaux diffusent en ligne des annonces de biens immobiliers à vendre ou à louer sur des portails spécialisés (Immonot.com[1] et Immobilier.notaires.fr[2]), mais aussi sur

des portails non spécialisés comme Leboncoin ou SeLoger.

Pour diffuser leurs annonces sur les sites non spécialisés, les notaires peuvent contracter directement avec le site concerné ou, dans la très grande majorité des cas, souscrire une offre dite de « multidiffusion »[3] auprès de Notariat Services ou du groupe ADSN. Concrètement, les notaires créent leurs annonces à partir d'un logiciel dédié ou bien de l'espace client d'un portail. Puis, les annonces sont formatées et diffusées sur différents supports (portails, site internet de l'office, etc.) grâce à des passerelles informatiques, sans qu'il soit besoin de les saisir plusieurs fois.

Les pratiques reprochées par Notariat Services au groupe ADSN

Notariat Services reproche au groupe ADSN, qui gère le portail Immobilier.notaires.fr pour le compte du Conseil supérieur du notariat (CSN), d'avoir mis en œuvre une stratégie globale visant à l'évincer des marchés de la diffusion sur des sites d'annonces immobilières notariales et de la multidiffusion vers des sites non spécialisés dans les annonces immobilières notariales. Selon la saisissante, cette stratégie se serait notamment matérialisée par une confusion entre les activités en concurrence et en monopole du groupe ADSN (à travers l'usage du logo de la profession par exemple), des prix anormalement bas, des subventions croisées et la coupure d'une passerelle informatique le 10 novembre 2020.

La passerelle informatique en question permettait depuis 2012 aux notaires qui créaient leurs annonces sur le logiciel Immonot Pro (édité par la saisissante) de les diffuser sur le portail Immobilier.notaires.fr et de les multidiffuser sur d'autres sites non spécialisés, à condition qu'ils aient souscrit un contrat de diffusion ou de multidiffusion avec le groupe ADSN. Cette coupure est intervenue à la suite d'un refus de Notariat Services de répondre à la demande de groupe ADSN de procéder à certains développements techniques liés à la multidiffusion. Depuis cette coupure, Notariat Services affirme avoir subi des menaces de résiliations et des résiliations de clients qu'elle servait jusque-là.

Parallèlement à sa saisine au fond, elle a déposé une demande de mesures conservatoires afin d'enjoindre au groupe ADSN de rétablir la passerelle informatique coupée.

La demande de mesures conservatoires ne remplit pas les critères d'urgence

L'atteinte aux intérêts de Notariat Services n'est pas directement liée au comportement du groupe ADSN mais à un choix que Notariat Services a opéré, à savoir celui de ne pas réaliser certains développements informatiques demandés par le groupe ADSN. L'Autorité a notamment relevé que les éléments au dossier ne permettent pas, à ce stade, de démontrer que Notariat Services subirait une atteinte immédiate à ses intérêts si elle acceptait de développer la fonctionnalité relative à la multidiffusion, condition imposée par le groupe ADSN pour réactiver la passerelle informatique coupée le 10 novembre 2020. Par ailleurs, aucune atteinte immédiate à l'économie générale, au secteur intéressé ou à l'intérêt des consommateurs n'a été établie.

Compte tenu de ces éléments, l'Autorité a rejeté les demandes de mesures conservatoires. L'instruction au fond du dossier se poursuit.

[1]*Immonot.com est exploité par Notariat Services.*

[2]*Immobilier.notaires.fr est détenu par le Conseil Supérieur du Notariat et exploité par ADNOV.*

[3]*Pratique pour les annonceurs, tels que les offices notariaux, consistant à diffuser des petites annonces immobilières sur plusieurs portails.*

CONFORMITÉ

Informations aux entreprises

Face à une situation nécessitant une intervention rapide, l'Autorité de la concurrence peut être amenée à prononcer des mesures conservatoires en attendant de se prononcer sur le fond du dossier, en cas d'atteinte grave et immédiate aux intérêts d'un secteur économique ou d'une entreprise.

Les conditions à remplir pour le prononcé d'une mesure d'urgence sont :

- un lien de causalité entre les faits dénoncés et l'atteinte alléguée ;
- une atteinte grave et immédiate aux intérêts de l'entreprise ou à l'économie générale, au secteur intéressé ou à l'intérêt des consommateurs.

Contact(s)

Yannick Le Dorze
Adjoint à la directrice de la communication
01 55 04 02 14
Contacter par mail

relative à une demande de mesures conservatoires présentée par Notariat Services dans le secteur de la diffusion d'annonces immobilières notariales

Lire le texte intégral