

HACKATHON - GUIDE

AUTOMATISATION DE LA COMPLÉTION D'UNE FICHE D'AUDIT

1. CONTEXTE

Dans le cadre de son activité, l'avocat en droit immobilier doit analyser un corpus de baux commerciaux (5 à 10 par opération immobilière) afin de vérifier que ceux-ci sont à jour de la réglementation et ne présentent aucun risque pour son client. Afin de faciliter cette analyse, l'avocat complète une fiche d'audit générique pour chaque bail commercial étudié, relevant toujours les mêmes informations. Il complète également un fichier Excel reprenant l'ensemble des informations pertinentes issues des baux commerciaux.

2. PROBLEMATIQUE

Cette tâche de complétion est essentielle mais extrêmement chronophage, à faible valeur ajoutée juridique. Cependant, le vocabulaire employé est juridique et les champs sont propres à la structure classique d'un bail commercial.

3. PAIN POINT

Les solutions testées jusqu'à présent n'ont jamais permis d'obtenir un résultat satisfaisant. (i) les informations extraites sont encore trop souvent erronées, (ii) la mise en forme finale est généralement décevante.

4. ENJEUX

Développer un programme permettant (i) la complétion de fiches d'audit et (ii) la complétion d'un unique fichier Excel, sur la base d'un ensemble de baux commerciaux, avec une précision de +80%, un format de sortie .docx et .xlsx (respectivement) et une mise en forme correspondant aux templates.

5. RESSOURCES

- 1 fiche d'audit vierge
- 1 fichier Excel vierge
- 2 fiches d'audit complétées avec les 2 baux commerciaux associés
- 1 fichier Excel complété (2 lignes) avec les 2 baux commerciaux associés¹
- 8 baux commerciaux²

¹ Attention : les deux baux commerciaux du fichier Excel sont différents des deux baux commerciaux de la fiche d'audit.

² Ce nombre sera confirmé vendredi 31/01.

6. OBJECTIF

Compléter toutes les fiches d'audit et toutes les lignes du fichier Excel à partir des informations tirées des baux commerciaux à disposition³.

7. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Analyse de l'avocat. Les fiches d'audit complétées contiennent des passages en jaune, qui sont des informations issues de l'analyse de l'avocat et non directement extraites des baux commerciaux. Ces passages sont inclus pour montrer à quoi ressemble une fiche d'audit complétée par un humain et, si vous le souhaitez, pour tester votre programme sur cette tâche d'analyse. Cette analyse n'est pas demandée dans le cadre de ce hackathon. Elle peut devenir un critère de différenciation entre deux solutions identiques.

| | |
|------------------------------|---|
| Désignation des Locaux Loués | <p>Local n° 012 du Centre Commercial</p> <p>Surface GLA : 461 m²</p> <p>La surface du local pourra varier dans la limite de 5% en plus ou en moins sans que cette variation ne puisse avoir une incidence sur le montant du loyer. A contrario, cela signifie qu'au-delà de cette tolérance, le Preneur pourrait demander une diminution de son loyer. En l'espèce, nous comprenons qu'il n'existe pas de relevé ou d'attention géomètre récente permettant de confirmer l'absence d'écarts de surfaces au-delà de cette tolérance. Nous ne pouvons dès lors pas exclure un risque de réclamation d'un preneur en cas de surfaces manquantes par rapport aux surfaces contractuelles au-delà de la tolérance prévue au bail. Ce risque théorique doit néanmoins être relativisé en pratique dès lors qu'il nous a été indiqué que (i) il n'y avait pas eu de redécoupage de coque réalisé depuis l'ouverture du Centre, ce qui signifie que les surfaces ne devraient normalement pas avoir évolué depuis les derniers mesurages réalisés et (ii) aucun preneur n'a jamais fait de réclamation à ce titre.</p> |
|------------------------------|---|

Opérations immobilières. Chaque opération immobilière a ses spécificités. Par exemple, les 2 baux commerciaux associés aux fiches d'audit déjà complétées concernent des locaux d'un centre commercial. Ce n'est pas le cas des 10 autres baux mis à disposition. Le programme développé doit fonctionner quel que soit le type d'opération immobilière.

Informations manquantes. Certaines informations des champs de la fiche d'audit et du fichier Excel peuvent ne pas être présentes dans les baux commerciaux, soit parce que la clause recherchée n'est pas pertinente pour l'opération immobilière étudiée, soit parce que le bail est incomplet. Dans ce cas, le champ correspondant dans la fiche d'audit doit indiquer « Information non présente »⁴.

8. CRITERES D'EVALUATION

Les programmes développés seront départagés selon les critères listés ci-dessous :

1) Traitement de l'intégralité des baux

Les équipes devront proposer des résultats pour les 12 baux.

2) Exactitude

³ 12 baux au total dont 2 font déjà l'objet de 2 fiches d'audit complétées et 2 autres font déjà l'objet de 2 lignes du fichier Excel complétées.

⁴ Ou tout autre terme permettant de comprendre que l'information n'a pas été trouvée.

Les informations doivent être le plus exact possible.

3) Couverture du besoin

L'objectif est de compléter les fiches d'audit et le fichier Excel.

4) Respect du format de sortie

Pour le traitement, vous pourriez devoir ajuster la forme de la fiche d'audit, par exemple en supprimant les cases à cocher. Ces modifications mineures sont acceptables. Cependant, plus le format sera proche de la fiche d'audit vierge partagée, meilleure sera l'évaluation de la solution.

5) Supplément

En cas de solutions parfaitement identiques sur les critères précédents, toute autre ajout pertinent par rapport au cas d'usage et au métier de l'avocat sera pris en compte dans l'évaluation.

L'ordre de ces critères est indicatif et tous doivent être raisonnablement respectés. Une fiche avec une exactitude de 100% mais ne respectant pas le format de sortie sera moins bien évaluée qu'une fiche respectant parfaitement le format avec une exactitude de 90%.