

Mandats, registre et avant-contrats : ce que la dématérialisation ne dispense pas de faire

Le mandat écrit, son numéro de registre, la notification de l'avant-contrat et le délai de rétractation obéissent à des règles précises. Ce qui peut passer au numérique, et ce qui reste contrôlé.

À qui s'adresse cette fiche ?

Aux agents immobiliers, administrateurs de biens et négociateurs, ainsi qu'aux conseillers et associations qui informent des particuliers sur leurs droits face à un professionnel.

Au sommaire

1. Le mandat : écrit, signé, numéroté
2. Le registre des mandats, y compris sous forme électronique
3. Signer mandats et avant-contrats à distance
4. Notification et délai de rétractation de l'acquéreur
5. Liste de contrôle et sources

1. Le mandat : écrit, signé, numéroté

- Avant toute mise en vente ou en gestion, le professionnel doit détenir un **mandat écrit et signé** par le mandant (loi du 2 janvier 1970, dite loi Hoguet, et décret du 20 juillet 1972).
- Les mandats sont inscrits **par ordre chronologique** sur un registre, et le **numéro d'inscription est reporté sur l'exemplaire du mandat remis au mandant**.
- Un **registre unique** couvre l'ensemble des mandats : tenir un registre pour les mandats de vente et un autre pour les mandats de recherche n'est pas conforme.
- Les mandats et le registre se conservent **dix ans**.

Pourquoi c'est un point de contentieux : un mandat sans numéro reporté, ou inscrit après coup, fragilise le droit à commission. La dématérialisation ne change rien à l'exigence : c'est la **rigueur de la numérotation et de la chronologie** qui est contrôlée.

Version du 17 septembre 2026 · Licence Etalab 2.0 : réutilisation et diffusion libres, avec mention de la source.

Fiche rédigée par l'équipe Certyneo (certyneo.com), éditeur français de signature électronique. Document informatif : les textes cités et la jurisprudence font foi ; pour un cas précis, consulter un avocat ou son réseau professionnel.

2. Le registre des mandats sous forme électronique

- Le registre doit être **préalablement numéroté sans discontinuité et relié** lorsqu'il est tenu sur papier.
- Il **peut être tenu sous forme électronique**, dans les conditions prévues par les articles 1365 et suivants du Code civil, c'est-à-dire avec les garanties d'intégrité et de conservation d'un écrit électronique.
- Le modèle du registre est fixé par arrêté ; le logiciel utilisé doit donc reprendre les mentions attendues et empêcher toute modification rétroactive.

Trois questions à poser à son éditeur de logiciel

- La numérotation est-elle continue, sans possibilité d'insérer un mandat après coup ?
- Les écritures sont-elles horodatées et conservées de façon inaltérable ?
- Le registre peut-il être exporté et lu dans dix ans, indépendamment du logiciel ?

3. Signer mandats et avant-contrats à distance

- 1 **Préparer le document complet** : mandat avec ses mentions obligatoires, ou avant-contrat avec ses annexes (diagnostics, documents de copropriété).
 - 2 **Choisir un niveau de signature adapté** : une signature **avancée**, avec vérification d'identité, est recommandée quand les parties ne sont pas physiquement présentes — c'est l'identité du signataire qui est contestée en cas de litige.
 - 3 **Faire signer chaque partie** et, pour un mandat, remettre au mandant son exemplaire portant le numéro d'inscription.
 - 4 **Inscrire le mandat au registre** immédiatement après signature.
 - 5 **Archiver** le PDF signé original et le dossier de preuve pendant dix ans.
-

4. Notification et délai de rétractation de l'acquéreur

Pour un acte portant sur l'acquisition d'un immeuble d'habitation, l'acquéreur **non professionnel** dispose d'un droit de rétractation encadré par l'article L271-1 du code de la construction et de l'habitation :

Règle	Contenu
Durée	10 jours , à compter du lendemain de la première présentation de la lettre notifiant l'acte
Forme de la notification	Lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour déterminer la date de réception ou de remise
Forme de la rétractation	Les mêmes formes que la notification
Restitution des fonds	Le professionnel qui détient les fonds les restitue dans un délai de 21 jours à compter du lendemain de la rétractation
Information	L'acte doit indiquer, de manière claire et compréhensible, les conditions et modalités d'exercice du droit de rétractation

La voie électronique est donc possible pour la notification, à condition que le procédé retenu établisse avec la même sécurité la **date de réception ou de remise**. C'est ce point, et non la signature, qui fait tomber les dossiers.

Erreur classique : envoyer l'acte et ses annexes par simple courriel, sans preuve de réception opposable. Le délai ne court pas correctement, et la vente reste fragile pendant des mois.

5. Liste de contrôle

- ☐ Le mandat est écrit, signé du mandant, et comporte ses mentions obligatoires.
- ☐ Il est inscrit au registre unique, par ordre chronologique, sans rupture de numérotation.
- ☐ Le numéro d'inscription figure sur l'exemplaire remis au mandant.
- ☐ Le registre électronique garantit intégrité, horodatage et conservation.
- ☐ L'avant-contrat comporte l'information sur le droit de rétractation.
- ☐ La notification permet d'établir la date de réception de façon opposable.
- ☐ Les documents signés et le registre sont conservés dix ans.

Ce que la signature électronique n'efface pas

- Les **mentions obligatoires** du mandat et de l'avant-contrat.
- La remise effective des **annexes** (diagnostics, documents de copropriété) avant la signature.
- L'obligation d'**information et de conseil** du professionnel.
- Les règles propres à la **caution** et aux actes relevant du droit de la famille, exclus de la signature électronique par le Code civil (article 1175).

Sources et pour aller plus loin

- Loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 (loi Hoguet) et décret n° 72-678 du 20 juillet 1972, articles 72 et suivants : [legifrance.gouv.fr](https://www.legifrance.gouv.fr)
- Arrêté du 15 septembre 1972 fixant le modèle des registres des mandats : [legifrance.gouv.fr](https://www.legifrance.gouv.fr)
- Code de la construction et de l'habitation, article L271-1 : [legifrance.gouv.fr](https://www.legifrance.gouv.fr)
- Obligations de l'agent immobilier envers le vendeur : service-public.gouv.fr
- Parcours de signature des mandats et avant-contrats : certyneo.com/fr/signature-electronique-agent-immobilier