

# Mandats, registre des mandats et avant-contrats signés à distance

En France, un professionnel de l'immobilier ne peut négocier ni s'engager sans mandat écrit remis avant toute démarche. Ce mandat est inscrit sur un registre unique, qui peut être tenu sous forme électronique et se conserve dix ans. Mandats et avant-contrats peuvent être signés à distance : voici les règles applicables en septembre 2026.

## À qui s'adresse cette fiche ?

Vendeurs, acheteurs et bailleurs particuliers, agents immobiliers, mandataires et gestionnaires locatifs.

Également les conseillers numériques, agents France services et secrétaires de mairie qui accompagnent ces démarches.

## Au sommaire

1. Le mandat écrit, préalable à toute négociation
2. Le registre des mandats et les autres registres
3. Carte professionnelle, garanties et honoraires
4. Signer un mandat à distance
5. Les avant-contrats signés à distance
6. Rétractation, restitution et pièges à éviter

## 1. Le mandat écrit, préalable à toute négociation

- **Loi Hoguet** : la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et son décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 interdisent de négocier sans mandat écrit remis au préalable par l'une des parties (article 72 du décret).
- **Mentions** : le mandat précise son objet, le bien, le prix et le montant des honoraires. L'article 73 impose d'indiquer qui les paie ; le professionnel ne peut en réclamer à un autre.
- **Durée** : l'article 7 de la loi de 1970 annule toute convention qui ne limite pas ses effets dans le temps. Un mandat sans date de fin est nul.
- **Exclusivité** : la clause doit être expresse et écrite en caractères très apparents. Passé trois mois, chacun peut dénoncer le mandat à tout moment, avec quinze jours de préavis par lettre recommandée (article 78).
- **Recherche et gestion** : mandat de recherche et mandat de gestion locative suivent le même formalisme ; le second impose une reddition de comptes au moins annuelle.

Version du 25 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 : Légifrance et service-public.gouv.fr font foi.

## 2. Le registre des mandats et les autres registres

---

- **Registre unique** : les mandats sont inscrits par ordre chronologique sur un registre conforme au modèle fixé par arrêté. Il est unique : pas de registres séparés par agence ou par type de mandat.
- **Numérotation** : le registre est numéroté à l'avance, sans discontinuité. Le numéro d'inscription est reporté sur l'exemplaire du mandat remis au mandant : c'est la preuve de son enregistrement.
- **Forme électronique** : l'article 72 autorise la tenue du registre sous forme électronique, dans les conditions des articles 1365 et suivants du code civil. Mandats et registre se conservent dix ans.
- **Registre-répertoire** : tout versement de fonds s'inscrit aussitôt sur un registre-répertoire relié et numéroté sans discontinuité (article 51). Les cartes « Gestion » et « Syndic » tiennent leur propre registre (article 65).

## 3. Carte professionnelle, garanties et honoraires

---

- **Carte professionnelle** : elle est délivrée par le président de la chambre de commerce et d'industrie, pour trois ans renouvelables. Son numéro figure sur les documents professionnels.
- **Garantie financière** : elle est exigée dès que le professionnel détient des fonds de clients. Son montant minimal est de 30 000 € les deux premières années, puis de 110 000 €.
- **Assurance** : une responsabilité civile professionnelle est obligatoire. Les honoraires s'affichent dans les lieux d'accueil de la clientèle, et 42 heures de formation continue sur trois ans conditionnent le renouvellement.
- **Sanctions** : exercer habituellement sans la carte, ou en usurper le titre, est puni de six mois d'emprisonnement et de 7 500 € d'amende (article 14 de la loi de 1970).

## 4. Signer un mandat à distance

---

- **Écrit électronique** : l'article 1366 du code civil lui donne la même force probante que le papier, si l'auteur est identifié et le document conservé de façon à en garantir l'intégrité.
- **Signature** : l'article 1367 exige un procédé fiable d'identification garantissant le lien avec l'acte. La fiabilité est présumée lorsque le procédé remplit les conditions fixées par décret.
- **Niveau** : aucun texte de la loi Hoguet n'impose un niveau de signature. Seule la signature qualifiée bénéficie de la présomption ; en dessous, il faut prouver l'identité du signataire et l'intégrité du fichier.
- **Exemplaire** : le mandant doit recevoir un exemplaire portant le numéro d'inscription au registre. À distance, transmettez-lui le document une fois l'inscription faite.

## 5. Les avant-contrats signés à distance

---

- **Promesse unilatérale** : le vendeur seul s'engage, l'acquéreur dispose d'une option. Sous signature privée, elle est nulle faute d'enregistrement dans les dix jours de son acceptation (article 1589-2 du code civil).
- **Compromis** : la promesse synallagmatique engage les deux parties et n'est pas soumise à cette formalité d'enregistrement.

- **À distance** : un avant-contrat sous signature privée peut être signé électroniquement (articles 1366 et 1367 du code civil). L'acte notarié suit ses propres règles.
- **Diagnostics** : le dossier de diagnostic technique du vendeur est annexé à la promesse ou, à défaut, à l'acte authentique (article L271-4 du code de la construction et de l'habitation). Un document périmé doit être remplacé.

## 6. Rétractation, restitution et pièges à éviter

---

- **Dix jours** : l'acquéreur non professionnel d'un logement se rétracte dans les dix jours, à compter du lendemain de la première présentation de la lettre notifiant l'acte (article L271-1 du même code).
- **Notification** : par lettre recommandée avec avis de réception, ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes quant à la date de réception. La lettre recommandée électronique entre dans ce cadre.
- **Remise en main propre** : quand un professionnel intervient, l'acte peut être remis directement. Le délai court alors du lendemain de la remise, attestée par la mention manuscrite de l'article D271-6.
- **Restitution** : aucun versement ne peut être exigé avant la fin du délai, sauf dépôt chez un professionnel garanti. En cas de rétractation, les sommes sont rendues sous vingt et un jours (article L271-2).
- **Arnaques** : défiez-vous des prix anormalement bas, des « mandataires » qui taisent leur numéro de carte et des demandes de virement avant signature. Vérifiez le numéro de registre sur votre exemplaire.

### Liste de contrôle

- ☐ Je signe un mandat écrit avant la première visite, jamais après.
- ☐ Je vérifie que la durée du mandat est écrite noir sur blanc.
- ☐ Je relève le numéro d'inscription au registre sur mon exemplaire.
- ☐ Je note la date des trois mois si le mandat est exclusif.
- ☐ Je réclame le dossier de diagnostic technique avant de signer l'avant-contrat.
- ☐ Je compte mes dix jours à partir du lendemain de la notification.

## Sources et pour aller plus loin

---

- Légifrance, décret n° 72-678 du 20 juillet 1972, article 72 (mandat écrit et registre des mandats) : [legifrance.gouv.fr/loda/article\\_lc/LEGIARTI000033202014](https://legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000033202014)
- Légifrance, décret n° 72-678 du 20 juillet 1972, article 78 (clause d'exclusivité) : [legifrance.gouv.fr/loda/article\\_lc/LEGIARTI000030782471](https://legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000030782471)
- Légifrance, code civil, article 1589-2 (promesse unilatérale de vente) : [legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000006441326](https://legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006441326)
- Légifrance, code de la construction et de l'habitation, article L271-1 (délai de rétractation) : [legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000037667917](https://legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000037667917)
- Légifrance, code de la construction et de l'habitation, article L271-2 (restitution des sommes) : [legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000031012910](https://legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000031012910)

- Service-public, promesse de vente d'un logement existant : F2965 : [service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F2965](https://service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F2965)
- Entreprendre Service-public, devenir agent immobilier : F32994 : [entreprendre.service-public.gouv.fr/vosdroits/F32994](https://entreprendre.service-public.gouv.fr/vosdroits/F32994)
- Autres fiches pratiques : [certyneo.com/fr/ressources/fiches-pratiques-gratuites](https://certyneo.com/fr/ressources/fiches-pratiques-gratuites)

---

Fiche pratique « Mandats, registre des mandats et avant-contrats signés à distance » — version du 25/09/2026 — rédigée par l'équipe Certyneo ([certyneo.com](https://certyneo.com)). Licence Etalab 2.0. Document informatif. Signaler une erreur : [contact@certyneo.com](mailto:contact@certyneo.com).