

# La signature électronique

La transformation numérique a considérablement changé la manière dont les contrats sont établis et signés. Dans le secteur de l'immobilier, la **signature électronique** s'est imposée comme un outil pratique et sécurisé, permettant de conclure rapidement des actes (mandats, baux, compromis de vente, etc.) à distance. Toutefois, son usage est encadré par un ensemble de règles juridiques visant à garantir la validité et la fiabilité des documents signés électroniquement.

## 1. Cadre légal et références législatives

### 1.1. Le Règlement eIDAS (UE) n° 910/2014

- Au niveau européen, la signature électronique est régie par le **règlement eIDAS (Electronic Identification, Authentication and trust Services)**, entré en vigueur en juillet 2016. Ce règlement instaure un cadre uniforme pour l'identification électronique et les services de confiance, garantissant la reconnaissance mutuelle des signatures électroniques entre les États membres de l'UE.

### 1.2. Loi française n° 2000-230 du 13 mars 2000

- En France, la loi n° 2000-230 du 13 mars 2000 a introduit la notion de **signature électronique** dans le Code civil.
- Cette loi a créé l'**article 1366** (anciennement 1316-1) du Code civil, qui consacre la **valeur probante** d'un écrit sous forme électronique au même titre qu'un écrit sur support papier.

### 1.3. Articles du Code civil

- **Article 1366 du Code civil :**

*« L'écrit électronique a la même force probante que l'écrit sur support papier, sous réserve que puisse être dûment identifiée la personne dont il émane et qu'il soit établi et conservé dans des conditions de nature à en garantir l'intégrité. »*

- **Article 1367 du Code civil :**

« La signature nécessaire à la perfection d'un acte juridique identifie celui qui l'appose et manifeste son consentement aux obligations qui découlent de cet acte. Lorsqu'elle est électronique, elle consiste en l'usage d'un procédé fiable d'identification garantissant son lien avec l'acte auquel elle s'attache. »

### 1.4. Autres références

- **Décret n° 2017-1416 du 28 septembre 2017** relatif à la signature électronique, qui précise les exigences techniques et juridiques de la signature électronique (notamment les trois niveaux de fiabilité : simple, avancée, qualifiée).
- Les **dispositions spécifiques** de la loi Hoguet (n°70-9 du 2 janvier 1970) et de ses décrets d'application concernant les documents immobiliers (mandats, baux, etc.) n'interdisent pas la signature électronique, sous réserve du respect des règles de forme.

## 2. Conditions de validité d'un contrat signé électroniquement en immobilier

Pour qu'un contrat immobilier (mandat de vente, compromis de vente, bail, etc.) signé électroniquement soit valable, il doit satisfaire aux **mêmes conditions** que les contrats signés sur support papier, en plus de respecter les **exigences spécifiques** à la signature électronique.

### 2.1. Consentement libre et éclairé

- Le consentement des parties doit être **libre** (sans violence, dol ou erreur) et **éclairé** (chacune doit comprendre la portée de son engagement).
- La signature électronique doit refléter la manifestation de ce consentement de manière **claire** et **sans ambiguïté**.

### 2.2. Identité de la personne qui signe

- Il est impératif de pouvoir **identifier formellement** l'auteur de la signature électronique.
- Les solutions de signature électronique qualifiée (selon le règlement eIDAS) reposent sur des **certificats numériques** émis par un **prestataire de services de confiance**.
- Plus la fiabilité du certificat est élevée, plus la présomption d'intégrité et d'authenticité est forte.

### 2.3. Intégrité du document

Le document signé électroniquement doit être **infalsifiable** après la signature. Les technologies de signature électronique (hashing, cryptographie) permettent de détecter toute modification ultérieure du document.

L'intégrité garantit que le contenu signé ne peut pas être altéré à l'insu des parties.

### 2.4. Respect du formalisme des actes immobiliers

Certains actes immobiliers exigent un **formalisme** particulier (par exemple, l'acte authentique de vente signé chez le notaire).

Même si la signature électronique est autorisée pour certains documents (compromis de vente, avenant, mandat, etc.), il faut veiller à ce qu'elle satisfasse aux **contraintes légales** (par exemple, la présence d'un notaire pour les actes authentiques, si la dématérialisation est mise en place selon les protocoles prévus).

### 2.5. Conservation du contrat électronique

Les parties doivent veiller à la **conservation** du contrat signé électroniquement dans des conditions garantissant sa **lisibilité** et son **intégrité** pendant la durée légale de conservation (souvent 5 ans, voire plus selon la nature de l'acte).

## 3. Causes d'invalidation d'un contrat signé électroniquement



Même si le cadre légal reconnaît la valeur de la signature électronique, certains cas peuvent conduire à l'**invalidation** (annulation ou contestation) d'un contrat immobilier signé sous cette forme.

### 3.1. Défaut ou vice du consentement

Si l'une des parties parvient à démontrer qu'elle n'a pas consenti librement à l'acte (ex. : erreur sur la nature du bien, manœuvres frauduleuses, pression...), le contrat peut être annulé, **quelle que soit la forme** (électronique ou papier). Le **vice du consentement** reste le motif d'annulation le plus classique (erreur, dol, violence).

### 3.2. Identification insuffisante du signataire

Si la fiabilité de la signature électronique est mise en doute (par exemple, absence de certificat ou utilisation d'un procédé non sécurisé), le vendeur ou l'acheteur pourrait soutenir qu'il n'a jamais signé le document. Le juge peut alors estimer que la **preuve de l'identité** du signataire n'est pas rapportée, entraînant une possible nullité de l'acte.

### 3.3. Non-respect des règles de forme impératives

Certains actes immobiliers (acte authentique, donation, hypothèque...) doivent être passés **devant notaire**, dans une **forme authentique**. Si un acte soumis à un formalisme obligatoire n'est pas établi dans le respect de cette forme (par exemple, pas d'intervention notariale alors que la loi l'exige), l'acte sera **nul**, même s'il est signé électroniquement.

### 3.4. Défaut de preuve de l'intégrité ou altération du document

- Si le document électronique a été modifié après la signature ou si la solution technique ne permet pas de garantir l'absence d'altération, l'acte pourra être **contesté**.
- Une altération postérieure remet en cause la **fiabilité** de l'acte et la volonté initiale des parties.

POINT IMPORTANT : Pour des raisons de commodité et de réactivité, il arrive que le mandat (ou l'avenant) soit envoyé au client et que ce dernier retourne le scan du document qu'il a signé. Le scan ou **le PDF est une signature numérisée** et non une signature électronique. Un document PDF peut être facilement retouché, de sorte que ce format de document ne garantit pas l'identité du signataire.

La **signature électronique** est pleinement reconnue en droit français et européen, y compris pour les documents immobiliers. Elle offre de nombreux avantages : gain de temps, praticité, sécurité si les technologies adéquates sont employées. Toutefois, sa validité repose sur le **respect rigoureux** des règles générales des contrats (consentement, objet, capacité) et des **exigences spécifiques** liées à la signature électronique (identification, intégrité, certification).