

Checklist signature légale : 8 critères eIDAS avant de signer un bail

Conforme article 1366 du Code civil, règlement eIDAS (UE 910/2014) et décret n° 2025-107 du 3 février 2025. Mise à jour 2026.

Niveau de signature (3 points)

- 1. Choisir le niveau AES (Avancée) au minimum pour un bail d'habitation.**
SES suffit légalement mais reste fragile en cas de contestation. QES est imposée pour les actes notariés et inutilement coûteuse pour un bail.
- 2. Vérifier que le prestataire figure sur l'EU Trusted List eidas.ec.europa.eu.**
Certinomis, DocuSign, Yousign sont sur la liste. Un outil hors EU Trusted List ne fournit pas de certificat reconnu.
- 3. Demander un format PAdES-B-LT pour le PDF signé.**
PAdES-B-LT inclut les informations de validation à long terme : permet de vérifier la signature plusieurs années après, sans dépendre du serveur du prestataire.

Identification du signataire (2 points)

- 4. Authentification par code OTP (SMS ou email) avec lien unique par signataire.**
Sans identification fiable, la signature n'a pas la même force probante que la signature manuscrite (article 1366).
- 5. Aucune création de compte imposée au locataire.**
Le locataire reçoit un lien magique. Imposer un compte ajoute de la friction sans renforcer la valeur juridique.

⚠ La signature numérisée n'est pas une signature électronique

Coller l'image d'une signature dans un PDF, taper son nom dans une case ou envoyer un bail « signé » par email simple ne constitue pas une signature au sens eIDAS. Le juge peut écarter ce procédé en cas de contestation.

Intégrité et preuve (3 points)

- 6. Vérifier la présence d'un horodatage qualifié sur le PDF signé.**
L'horodatage qualifié garantit la date de signature et empêche toute contestation sur l'antériorité du document.
- 7. Récupérer le dossier de preuve : log des événements, IP, hash du document, certificat du prestataire.**
Sans dossier de preuve, vous devrez prouver l'identité du signataire et l'intégrité du document devant le juge.
- 8. Conserver le PDF signé et le dossier de preuve pendant au moins 10 ans.**
Délai de prescription de l'action contractuelle. FairePlace inclut l'archivage probant 10 ans dans tous ses plans.

Repères juridiques · Article 1366 Code civil : valeur probante de l'écrit électronique · Article 1367 : définition du procédé fiable · Règlement eIDAS UE 910/2014 : 3 niveaux SES, AES, QES · Décret 2025-107 du 3 février 2025 : signature électronique étendue aux actes notariés · Article 1367 al. 2 : présomption de fiabilité réservée à la signature qualifiée ; pour AES, le juge apprécie souverainement.

Générez votre bail conforme en 10 minutes

FairePlace : logiciel de gestion locative clefs en main, bail Loi Alur, signature avancée eIDAS, quittances automatiques, archivage probant 10 ans. Plan Gratuit 5 biens, sans carte bancaire.

→ faireplace.com/bail-location-gratuit/