

Notaires : devoir de conseil



© 2026 Les Echos Publishing

Dans une affaire récente, une société civile immobilière (SCI) avait, dans le cadre d'un acte authentique passé devant notaire, acquis l'usufruit d'un immeuble d'habitation de 9 appartements, dont 8 étaient loués. Lors de cette transaction intervenue dans un cadre familial, les parties s'étaient mis d'accord pour ne pas faire réaliser les diagnostics techniques prescrits par la loi.

Or ces diagnostics, réalisés quelques années plus tard à la suite de plaintes d'un locataire, avaient révélé notamment la non-conformité des installations électriques de l'immeuble ainsi que la présence de plomb et d'amiante.

La SCI avait alors intenté une action en responsabilité contre le notaire. Elle lui reprochait de ne pas l'avoir averti des obligations qui pèseraient sur elle en cas de découverte d'amiante ou de plomb ou de non-conformité des installations électriques, non seulement en sa qualité d'usufruitière, tenue des grosses réparations à effectuer dans l'immeuble, mais également en sa qualité de bailleresse.

Un manquement au devoir de conseil

La cour d'appel avait rejeté la demande de la SCI. Elle avait estimé que le notaire avait satisfait à son devoir de conseil en informant la SCI que l'absence des diagnostics ne lui permettraient pas de s'exonérer de la garantie des vices cachés en cas de découverte d'amiante, de plomb ou de

parasites ou de non-conformité des installations électriques de l'immeuble.

Mais la Cour de cassation n'a pas validé la solution de la cour d'appel. Selon elle, le notaire « est tenu d'éclairer les parties et d'appeler leur attention, de manière complète et circonstanciée, sur la portée et les effets ainsi que sur les risques des actes auxquels il prête son concours ».

Dans ce cadre, le notaire aurait dû « précisément appelé l'attention » de la SCI sur le risque, en l'absence de fourniture des diagnostics exigés par la loi, de voir sa responsabilité engagée par les locataires en sa qualité de bailleresse en cas de découverte d'amiante, de plomb ou de parasites et de non-conformité des installations électriques.

[Cassation civile 1, 11 mars 2026, n° 24-20656](#)

© 2026 Les Echos Publishing