

Notaires : information sur les incidences fiscales d'un acte



© 2025 Les Echos Publishing

Lorsqu'il rédige une promesse de vente, le notaire doit, dès ce stade, spontanément informer ses clients de l'éventualité de taxes additionnelles à payer. À défaut, il engage sa responsabilité même si cette information est mentionnée par la suite dans l'acte de vente définitif.

C'est ce que les juges ont décidé dans l'affaire récente suivante. En 2014, un couple avait consenti, par acte notarié, une promesse de vente portant sur un terrain. En 2018, après que le bénéficiaire de cette promesse avait levé l'option, l'acte authentique de vente avait été signé. Les vendeurs, qui avaient dû payer à la commune des taxes additionnelles, avaient alors reproché au notaire de ne pas les en avoir informés au moment de la promesse de vente, ce qui, selon eux, les avait empêchés de négocier leur prise en charge par l'acheteur.

Saisie du litige, la cour d'appel avait exclu toute faute du notaire, considérant, d'une part, que les vendeurs avaient été informés de l'éventualité de taxes additionnelles dès la signature de la promesse de vente, d'autre part, que l'acte authentique mentionnait l'application de ces impositions compte tenu de la délibération du conseil municipal prise en 2008 classant le terrain constructible, et enfin que le

notaire n'avait pas à fournir de façon spontanée une donnée chiffrée quant au montant de ces taxes additionnelles.

Une information à délivrer spontanément avant l'engagement des parties

Mais la Cour de cassation n'a pas été de cet avis. Elle a d'abord réaffirmé le principe selon lequel le notaire est tenu d'informer et d'éclairer les parties, de manière complète et circonstanciée, sur la portée et les effets, notamment quant aux incidences fiscales, de l'acte auquel il prête son concours. Puis elle a estimé dans cette affaire que la charge des impositions additionnelles incombant au vendeur, qui résultait d'une délibération de 2008, était déterminable, dans son principe comme dans son montant, dès la promesse de vente de 2014. Pour elle, le notaire étant tenu de délivrer son conseil spontanément avant l'engagement définitif des parties, il aurait dû informer ses clients sur le montant de ces impositions dès lors que celui-ci était déterminable.

[Cassation civile 1re, 28 mai 2025, n° 23-18737](#)

© 2025 Les Echos Publishing