

Notaires : limites du devoir de conseil



Dans le but de réaliser un achat immobilier dans le cadre d'un dispositif de défiscalisation, un investisseur s'était porté acquéreur, auprès d'un promoteur-vendeur, d'un lot d'un ensemble immobilier. Un programme immobilier présenté comme étant éligible au dispositif Malraux. Restait au promoteur-vendeur à réaliser les travaux de réhabilitation de la future résidence. Or, placé en redressement judiciaire puis en liquidation, ce dernier n'a pas été en mesure de les achever.

Un devoir de conseil limité

L'acheteur, soutenant que le lot avait perdu toute valeur, s'est alors retourné contre son notaire, estimant qu'il avait manqué à son obligation de conseil en n'attirant pas son attention sur le risque d'échec du programme immobilier. Un argument retenu par les juges d'appel, mais rejeté par la Cour de cassation. Pour elle, en effet, le notaire n'était pas soumis « à une obligation de conseil et de mise en garde concernant la solvabilité des parties ou l'opportunité économique d'une opération en l'absence d'éléments d'appréciation ». Des éléments d'appréciation qu'en outre, ont précisé les juges, il n'avait pas « à rechercher ».

[Cassation civile 1re, 10 octobre 2019, n° 18-21593](#)