

Notaires : manquement à l'obligation d'information



© 2026 Les Echos Publishing

La loi impose au notaire de vérifier, par toutes investigations utiles, les déclarations faites par le vendeur et qui, par leur nature ou leur portée juridique, conditionnent la validité ou l'efficacité de l'acte qu'il dresse. À défaut, sa responsabilité peut être engagée pour manquement à son obligation d'information et de conseil.

Ainsi, dans une affaire récente, un notaire avait dressé l'acte de vente d'un bien immobilier situé dans une copropriété. Quelque temps après, l'acquéreur avait appris que ce bien immobilier était situé dans l'emprise d'une entreprise de blanchisserie-teinturerie exploitée par le passé. Et un an plus tard, un arrêté préfectoral avait ordonné le relogement de l'acquéreur en raison des risques sanitaires résultant de la concentration de polluants volatils dans les lieux. Ce dernier avait alors demandé la résolution de la vente et engagé la responsabilité du notaire.

Un manquement au devoir de vérification

Les juges saisis du litige ont estimé que le notaire avait manqué à son obligation d'information et de conseil. En effet, ce dernier avait connaissance, par l'état descriptif de division et le règlement de copropriété, de l'existence, par

le passé, de l'exploitation d'une entreprise de blanchisserie-teinturerie à l'endroit où se situait le bien immobilier. Or, sur ce point, les déclarations du vendeur n'apportaient pas de précisions suffisantes. Pourtant, le notaire s'était contenté de consulter les bases environnementales grand public (Basias, Basol, Géorisques, base des installations classées) fournies par l'administration bien que ces sites d'information soient incomplets et ne recensent que les exploitations ayant respecté la réglementation environnementale, mais pas celles qui s'y sont soustraites.

Pour les juges, le notaire aurait dû procéder aux vérifications nécessaires sur les risques de pollution auprès de l'autorité chargée de la police des installations classées pour la protection de l'environnement, ce qu'il n'avait pas fait. Cette absence de diligences avait constitué un manquement à son obligation d'information et de conseil engageant sa responsabilité. Par conséquent, le notaire a été condamné à verser des dommages-intérêts à l'acheteur.

[Cassation civile 1re, 28 mai 2026, n° 24-16354](#)

© 2026 Les Echos Publishing