

Notaires : manquement au devoir d'information et de conseil



© 2025 Les Echos Publishing

Les notaires ont un devoir d'information et de conseil à l'égard de leurs clients. Lorsqu'ils manquent à ce devoir, leur responsabilité peut être engagée.

Illustration avec l'affaire récente suivante. Un particulier qui avait acquis un terrain à bâtir avait engagé la responsabilité du notaire ayant rédigé l'acte de vente car il lui reprochait de ne pas l'avoir informé de l'existence d'un projet de construction de logements sociaux sur un terrain situé à proximité de celui qu'il avait acheté, ce qui l'avait privé de la possibilité de négocier un prix plus bas.

Une information tardive et incomplète...

Les juges ont donné gain de cause à l'acquéreur. En effet, ils ont relevé :

- d'une part, que le compromis de vente du terrain signé le 30 juin 2014 ne mentionnait aucun projet d'édification de logements sociaux à proximité de celui-ci ;
- d'autre part, que si le projet d'acte notarié communiqué à l'acquéreur la veille de la signature (le 18 février 2015) comportait la mention d'un certificat d'urbanisme selon lequel

une note de renseignements d'urbanisme faisant état de ce projet de construction en date du 10 juillet 2014 avait été délivrée par la commune, cette note n'était pas annexée au projet d'acte, alors qu'elle était pourtant en possession du notaire ;

– et enfin, que le notaire n'avait pas expliqué la teneur de cette note d'urbanisme dans le projet d'acte notarié ni dans l'acte de vente lui-même, s'étant contenté de procéder à un renvoi à une pièce annexée à l'acte sans qu'aucune explication précise ait été fournie à l'acquéreur sur les conséquences de cette note.

... qui n'établissait pas l'accomplissement du devoir d'information et de conseil

Les juges en ont déduit que l'information donnée à l'acquéreur le jour de la signature de l'acte authentique avait été tardive et incomplète en ce qu'elle ne s'était accompagnée d'aucune explication suffisante, et que le notaire n'avait donc pas accompli son devoir d'information et de conseil.

[Cassation civile 1re, 17 septembre 2025, n° 23-20489](#)