

Notaires : manquement au devoir d'information



© 2018 Les Echos Publishing

Des époux avaient acquis une villa auprès d'une société civile immobilière. Plus tard, en voulant mettre en œuvre un projet de construction, ils avaient appris que cette villa n'avait pas fait l'objet d'une autorisation de construire. De ce fait, leur projet ne pouvait aboutir. S'estimant lésés, ils avaient alors assigné en justice la SCI et le notaire pour faire annuler la vente et obtenir le paiement de dommages-intérêts.

Appelés à se prononcer sur cette affaire, les juges n'ont fait droit ni à leur demande d'annuler la vente, ni à celle de condamner la SCI car cette dernière ignorait, de bonne foi, l'existence d'une telle irrégularité administrative. Pour sa défense, elle invoquait le fait que les constructeurs de la villa ne lui avaient pas communiqué d'informations sur les circonstances de la réalisation de la construction.

En revanche, les juges ont retenu la responsabilité du notaire car ce dernier avait manqué à son devoir d'information. En effet, selon eux, il aurait dû rechercher si le bien immobilier avait été construit après délivrance d'une autorisation. Ce qui lui aurait permis d'attirer l'attention des acquéreurs sur les conséquences de l'absence d'un permis de construire. De ce fait, les juges ont relevé que, sans cette information, les acquéreurs ont subi une perte de chance de négocier une réduction du prix ou de renoncer à leur acquisition. Au final, le notaire a été condamné à indemniser

les acquéreurs à hauteur de la moitié du montant de la dévalorisation du bien.

[Cassation civile 3e, 15 mars 2018, n° 17-11850](#)

© 2017 Les Echos Publishing