

Notaires : obligation d'information des risques naturels



Un couple avait vendu un immeuble à usage d'habitation. 6 ans après avoir acquis le bien immobilier, le nouveau propriétaire s'était rendu compte que le logement était situé dans une zone inondable. S'estimant lésé, il avait assigné le notaire en responsabilité pour manquement à son devoir de conseil et d'information ainsi qu'en indemnisation.

Saisie de cette affaire, la Cour d'appel avait rejeté la demande de l'acquéreur au motif que le notaire avait rempli son obligation car il avait demandé une note de renseignements d'urbanisme sur laquelle n'apparaissait aucune mention pouvant faire suspecter le caractère inondable de la zone où était construit le bâtiment ou l'existence d'un plan de prévention du risque d'inondation. Sachant que, pour elle, le notaire n'est pas tenu de vérifier l'existence d'un arrêté préfectoral en ce sens.

À noter : le plan de prévention du risque d'inondation est un document établi par les pouvoirs publics qui vise à maîtriser l'urbanisation en zone inondable afin de réduire la vulnérabilité des biens et des personnes.

En outre, selon la Cour d'appel, l'arrêté préfectoral, régulièrement publié, pouvait être recherché et consulté par l'acquéreur ou mentionné par les vendeurs lors des

pourparlers. Enfin, la Cour d'appel avait souligné que le classement en zone urbaine peu dense ne devait pas inciter le notaire à faire cette vérification sans y être expressément invité par l'acheteur.

Appelée à se prononcer sur cette affaire, la Cour de cassation a censuré la position adoptée par la Cour d'appel. Selon elle, la note de renseignements d'urbanisme ne dispensait pas le notaire de son obligation de s'informer sur l'existence d'un arrêté préfectoral relatif à un plan de prévention des risques d'inondation.

[Cassation civile 1re, 14 février 2018, n° 16-27263](#)

© 2017 Les Echos Publishing