



NOTAIRES ET OBLIGATION DE CONSEIL

publié le **03/05/2018**, vu **648 fois**, Auteur : [Maître Michel BENICHO](#)

Au fil du temps, la Cour de Cassation (1ère chambre civile) construit une obligation de conseil large au profit des consommateurs de droit et au détriment des professions juridiques.

Au fil du temps, la Cour de Cassation (1ère chambre civile) construit une obligation de conseil large au profit des consommateurs de droit et au détriment des professions juridiques.

Ainsi, un acte de vente est passé concernant un terrain à bâtir. Les acquéreurs déposent une demande de permis de construire qui leur est refusée et le terrain s'avère inconstructible. Naturellement, cela se termine en justice avec une assignation du vendeur, de l'agent immobilier et du notaire. Ils demandaient la résolution de la vente et arguaient, à l'encontre du notaire, d'un manquement à son obligation de conseil en visant sa responsabilité civile professionnelle.

La Cour d'Appel retient que le notaire est simplement intervenu lors de l'établissement de l'acte authentique et non au niveau de la négociation du bien ou de l'établissement du compromis de vente (rédigé par l'agent immobilier).

La Cour de Cassation casse cet arrêt sur le fondement de l'ancien article 1382 devenu 1240 du Code civil et de l'article L410-1 du Code de l'urbanisme en considérant qu'un certificat d'urbanisme, document purement informatif, n'ayant pas pour objet d'autoriser une construction ou la réalisation d'une opération immobilière, le notaire se devait d'appeler l'attention des acquéreurs sur le fait qu'un tel document ne permettait pas de vérifier la constructibilité du terrain au regard du Plan Local d'Urbanisme.

C'est une décision sévère.

Michel BENICHO