



## JURIDIQUE

### Devoir de conseil face au refus de réalisation des diagnostics

Une SCI représentée par des époux a acquis en 2015, des parents de l'épouse, l'usufruit d'un ensemble immobilier construit avant 1949 comprenant neuf appartements, dont huit faisant l'objet d'un bail. Les parties ont décidé de ne réaliser aucun des diagnostics techniques. Un locataire s'est plaint en 2019 de désordres touchant son appartement. La même année, la réalisation de diagnostics dans cet ensemble immobilier met en évidence la présence de plomb et d'amiante et une non-conformité de l'installation électrique. La SCI assigne donc le notaire et la société de notaires en responsabilité et en indemnisation.

La Cour d'appel ayant rejeté sa demande, la SCI bailleuse se pourvoit en cassation. Elle faisait valoir que « le notaire est tenu d'éclairer les parties et d'appeler leur attention sur la portée, les effets et les risques des actes auxquels il prête son concours ».

La Cour de cassation, au visa de l'article 1382, devenu 1240 du code civil, casse l'arrêt d'appel. Elle rappelle que le notaire est tenu d'éclairer les parties à l'acte et d'attirer leur attention de manière complète et circonstanciée, sur les effets et les risques des actes auxquels il prête son concours. En l'espèce, aucun état n'avait été établi concernant l'électricité, le plomb et l'amiante conformément à la volonté des parties. La Cour d'appel avait souligné que le notaire avait rappelé les conséquences engendrées par cette absence d'état à savoir l'application des dispositions du code civil relatives aux vices cachés. Concernant l'absence d'état parasitaire, la cour d'appel relevait que celle-ci était mentionnée à l'acte accompagnée d'une déclaration du vendeur selon laquelle celui-ci avait été averti par le notaire qu'il ne pourrait s'exonérer de la garantie des vices cachés.

La Haute juridiction va néanmoins considérer qu'il ne résultait pas de ces énonciations que le notaire avait précisément appelé l'attention de la SCI acquéreuse et bailleuse, en l'absence de fourniture de ces diagnostics par le vendeur, sur le risque de voir la responsabilité de celle-ci engagée en cas de découverte de plomb, d'amiante, de parasites ou en cas de non-conformité des installations électriques.

➤ [Cour de cassation, 1<sup>ère</sup> civ, 11 mars 2026 n°24-20.656](#)