



Erreur matérielle acte

Par L627

Bonjour tout le monde,

J'ai acheté il y a 18 mois un appartement.

Les travaux de ravalement ont été payés par le vendeur avant la vente.

Ils ont été surestimés puisque mon vendeur a payé plus que le coût réel.

Aujourd'hui il me réclame la partie qu'il a versé en trop à savoir 500 euros.

Il est dans son bon droit.

Je suis surpris et en consultant mon acte il s'avère qu'il comporte une erreur matérielle que reconnaît par mail mon notaire.

En effet, il a oublié d'effacer un paragraphe contradictoire. (voir PJ)

Je me base sur la partie en rouge (qui aurait dû être effacé par mon notaire) et mon vendeur sur la partie en jaune.

Puis-je aujourd'hui me retourner contre mon notaire et ne pas régler les 500 euros que me réclame le vendeur?

N'est-ce pas au notaire de faire jouer son assurance et de rembourser les 500 euros que réclame mon vendeur puisque l'erreur incombe à son étude et n'est pas de ma responsabilité?

Merci pour votre aide

[url=https://ibb.co/xLd47Cd][img]https://i.ibb.co/XLMwC2M/IMG-2479.jpg[/img]][/url]

Par AGeorges

Bonjour L627,

Quand un contrat contient deux clauses contradictoires, considérer que ces clauses s'annulent semble une bonne base.

En l'absence de clause, c'est donc la loi qui s'applique. ET la loi dit que, sauf clause contraire, l'acquéreur fait son affaire des régularisations puisqu'il est le seul interlocuteur du Syndic. Il peut y gagner ou y perdre.

Dans votre cas, vous y avez gagné, et vous ne rembourserez pas les 500? qui vous sont réclamés.

Et si quelqu'un doit porter plainte contre le notaire et son erreur, c'est le vendeur, pas vous.

C'est ma logique. A faire confirmer ...

Par L627

Merci beaucoup pour votre réponse AGeorges

C'est aussi ce que je pense.

Mon notaire me dit d'ailleurs par mail que c'est une erreur matérielle. Je n'avais jamais entendu parler de ce terme.

Il me dit aussi que le remboursement a été évoqué oralement le jour de la signature. Bref ce sera sa parole contre la mienne mais ces écrits sont contradictoires et donc son acte pas correct.

D'autres avis seront les bienvenues

Par AGeorges

Bonsoir L627,

Lors de la signature de l'acte, le notaire est sensé lire l'acte à haute voix et répondre aux questions éventuelles. Il est peu probable que cela ait été fait avec ses deux clauses contradictoires. Le cas échéant, le notaire peut faire jouer sa responsabilité civile professionnelle (par exemple pour rembourser les 500? au vendeur ...).

Par ailleurs, d'une part "évoqué" ne veut rien dire ou, en tous cas ne précise rien sur qui payerait quoi à qui ... Sinon, le coup de la 'parole' n'est pas forcément possible. Le notaire est assermenté et pas vous (?). Si, par exemple, au lieu "d'évoquer" il maintenait clairement que vous vous êtes engagé à payer, alors, sa parole prime. On dit parfois aussi que "l'erreur n'ouvre pas de droits". Il y a quelques articles du Code Civil à ce propos.

Le mieux serait peut-être un compromis ? Si votre compte notarial n'est pas clos (en général cela prend 6 mois après la signature, vous faites un partage genre 150? pour le notaire en réduction de débours au vendeur, et vous remboursez 175? à votre vendeur qui en sera pour sa poche de 175?. Saint-Louis sous son chêne aurait pu décider ça !