

Notaire : une erreur d'orthographe qui coûte... 63 000 € ?

- Fiche rédigée par l'équipe éditoriale de WebLex
- Dernière vérification de la fiche : 24/02/2020
- Dernière mise à jour de la fiche : 24/02/2020

Sources :

- [Arrêt de la Cour de cassation, 1ère chambre civile, du 5 février 2020, n° 18-24580](#)

Un acquéreur refuse de finaliser un achat immobilier. La responsabilité du notaire est alors mise en cause, le vendeur se prévalant d'une mention indiquée dans le compromis de vente pour lui réclamer 63 000 €. A tort, selon le notaire, pour qui cette mention n'est qu'une erreur d'orthographe sans incidence...

Notaire : vous avez un devoir d'efficacité des actes !

Un notaire rédige un compromis de vente comportant une clause pénale de 63 000 € (due par l'acquéreur au vendeur s'il refuse fautivement de finaliser la vente). Le compromis mentionne aussi que l'acquéreur a remis cette même somme, à titre de dépôt de garantie, au notaire.

Mais, en réalité, cette somme n'a jamais été versée par l'acquéreur qui, en outre, refuse de finaliser la vente.

Mécontent, le vendeur réclame le montant de la clause pénale à l'acquéreur. Mais comme ce dernier n'a jamais versé les sommes prévues, le vendeur doit engager une procédure judiciaire contre lui.

Pour augmenter ses chances d'obtenir ces 63 000 €, il va aussi se retourner contre le notaire : si celui-ci avait bien perçu les 63 000 € au titre du dépôt de garantie, comme indiqué dans le compromis de vente, le vendeur n'aurait eu aucune difficulté à obtenir le versement de la clause pénale.

Puisque le notaire a commis une faute et manqué à son devoir d'efficacité des actes, il doit l'indemniser à hauteur de 63 000 €.

Ce que conteste le notaire, pour qui la mention relative au dépôt de garantie est une erreur de plume. Cette assertion, inexacte puisque les fonds n'ont jamais été déposés, aurait dû, en fait, être supprimée lors de la rédaction du projet de compromis.

Pour lui, cette mention erronée est comparable à une faute d'orthographe et n'est pas susceptible d'engager sa responsabilité : c'est donc bien à l'acquéreur défaillant de verser les 63 000 € au vendeur.

Argument irrecevable pour le juge, qui donne raison au vendeur : le notaire a bien commis une faute et doit verser la somme de 63 000 € au vendeur.

Il n'est pas rare que la responsabilité des notaires soit engagée par des clients qui s'estiment mécontents, ou du moins que ces derniers tentent d'obtenir des dommages-intérêts pour ce qu'ils estiment être un défaut de conseil. En voici quelques exemples riches d'enseignement...

[Notaire et devoir de conseil : illustrations pratiques](#)
[BANNIERE_DROITE]