Cour de cassation, troisième chambre civile, 16 avril 2026, n° 24-22.365

Cour de cassation | troisième chambre civile | 16 avril 2026

Résumé

L'action en rectification d'un acte notarié de vente immobilière présente le caractère d'une action personnelle soumise à la prescription quinquennale prévue à l'article 2224 du code civil, quand bien même elle aurait pour effet de résoudre la question de l'existence d'un droit réel sur la partie du bien concernée par une erreur de désignation

Chronologie de l’affaire

Cour d'appel - Aix-en-Provence
Chambre 1-5
03/10/2024
N° 23/15484

Cour de cassation
Troisième chambre civile
16/04/2026
N° 24-22.365

CIV. 3

SA

COUR DE CASSATION

Arrêt du 16 avril 2026

Rejet

Mme TEILLER, présidente

Arrêt n° 262 FS-B

Pourvoi n° F 24-22.365

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

_____

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

_____

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 16 AVRIL 2026

1°/ Mme [X] [F], épouse [T],

2°/ Mme [M] [F], nom d'usage [C], divorcée [U],

toutes deux domiciliées [Adresse 1],

ont formé le pourvoi n° F 24-22.365 contre l'arrêt rendu le 3 octobre 2024 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (chambre 1-5), dans le litige les opposant :

1°/ à M. [K] [D],

2°/ à Mme [I] [D],

tous deux domiciliés [Adresse 2],

3°/ à M. [J] [G],

4°/ à Mme [E] [G],

tous deux domiciliés [Adresse 3],

défendeurs à la cassation.

Les demanderesses invoquent, à l'appui de leur pourvoi, un moyen de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Baraké, conseiller référendaire, les observations de la SCP Célice, Texidor, Périer, avocat de Mmes [X] et [M] [F], de la SCP Jean-Philippe Caston, avocat de M. et Mme [D] et de M. et Mme [G], et l'avis de M. Sturlèse, avocat général, après débats en l'audience publique du 3 mars 2026 où étaient présents Mme Teiller, présidente, M. Baraké, conseiller référendaire rapporteur, Mme Proust, conseillère doyenne, Mmes Grandjean, Grall, M. Bosse-Platière, Mmes Pic, Georget, conseillers, Mmes Aldigé, Gallet, MM. Pons, Choquet, conseillers référendaires, et Mme Letourneur, greffière de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des présidente et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 3 octobre 2024), par acte notarié du 11 octobre 2013, Mmes [M] et [X] [F], ainsi que [Q] [F], ont vendu à Mme [E] [G] et M. [J] [G] d'une part, à Mme [I] [D] et M. [K] [D] d'autre part, à hauteur de la moitié indivise chacun, deux parcelles de terrain détachées d'une parcelle plus grande.

2. Invoquant une erreur sur la désignation des parcelles vendues par rapport à celles figurant dans le compromis de vente, Mmes [M] et [X] [F] ont assigné, les 7 et 25 mai 2021, Mme [E] [G] et M. [J] [G] d'une part, Mme [I] [D] et M. [K] [D] d'autre part, en rectification de l'acte notarié de vente et publication au bureau foncier de la décision à intervenir.

3. Ces derniers ont saisi le juge de la mise en état d'une fin de non-recevoir tirée de la prescription de l'action.

Examen du moyen

Enoncé du moyen

4. Mmes [F] font grief à l'arrêt de les déclarer irrecevables en leur demande tendant à voir rectifier l'acte notarié de vente du 11 octobre 2013, alors :

« 1°/ que le droit de propriété est imprescriptible, et que sous cette réserve, les actions réelles immobilières se prescrivent par trente ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer ; qu'une action tendant à faire rectifier un acte notarié de vente relativement à la description des biens dont la propriété est transférée à l'acquéreur, en ce qu'elle tend à la protection du droit de propriété du vendeur, revêt un caractère réel et non personnel, et est soumise aux dispositions de l'article 2227 du code civil ; qu'en l'espèce, l'action engagée par les exposantes a pour objet de voir « dire et juger que la vente intervenue par acte notarié du 11 octobre 2013 de l'étude notariale Blanc et Mancini porte sur les biens et droits immobiliers suivants : à [Localité 1] (Var) [Localité 1] 1°) Un terrain lieudit [Localité 2] en zone 2AUa au PLU de la commune d'une surface de 4.000 m² environ à détacher d'une plus grande parcelle cadastrée section AK N°[Cadastre 1] pour 02hectares Olares 58centiares 2°) Un terrain lieudit [Localité 3] en zone 2AUa au PLU de la commune d'une surface de 13.000 m² à détacher d'une parcelle de plus grande contenance cadastrée section AP Numéro [Cadastre 2] pour 02hectares 51 ares 02centiares », en conséquence à voir rectifier l'erreur quant à la désignation de ces biens dans l'acte de vente par rapport aux stipulations du compromis de vente conclu le 20 juin 2012, et à la publication du jugement à intervenir au bureau foncier compétent ; qu'en jugeant que la demande principale de Mmes [F], en ce qu'elle tendait « à la rectification d'un acte notarié de vente dont il est prétendu qu'il comporte une erreur dans la consistance des biens vendus, par référence à ce qui a été convenu dans le compromis de vente signé précédemment », avait pour objet de « remettre en cause l'objet de la vente intervenue le 11 octobre 2013, et par conséquent l'étendue de l'obligation de transfert de la propriété », de sorte qu'elle s'analysait en « une action personnelle et pas réelle, soumise à la prescription quinquennale », cependant que cette action tendait à la protection du droit de propriété des exposantes sur les parcelles qui avaient été erronément incluses dans l'acte notarié de vente, et partant à la revendication de ces parcelles, comme étant demeurées leur propriété, ce dont il s'inférait qu'elle était soumise aux dispositions de l'article 2227 du code civil, la cour d'appel a violé ce texte, ainsi que l'article 2224 du même code ;

2°/ que les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter de la date à laquelle le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer ; qu'en se bornant à retenir, pour déclarer prescrite l'action des exposantes, que « la rédaction de l'acte notarié de vente, signé par elles-mêmes en tant que venderesses présentes, ne contient aucune ambiguïté quant à la désignation des parcelles vendues AK [Cadastre 3] et AP [Cadastre 4] et leur consistance respective de 2ha 75a 66ca et 2ha 51 a 02ca, l'acte précisant d'ailleurs que la parcelle AK [Cadastre 3] est issue de la division de la parcelle AK [Cadastre 1] d'une superficie de 3ha 25a 52ca (et pas 2ha 01 a 58ca comme mentionné dans le compromis de vente) », de sorte que les venderesses « étaient en mesure

de connaître précisément l'étendue de leurs obligations dès la date de la signature de l'acte notarié. Le fait qu'elles affirment n'avoir été destinataires de l'acte de vente que récemment, est inopérant », sans rechercher, comme elle y était invitée, si les exposantes, quand bien même elles étaient présentes à la signature de l'acte de vente du 11 octobre 2013, n'avaient pas légitimement pu ignorer la discordance dans la désignation des biens vendus entre le compromis de vente du 20 juin 2012 et l'acte réitératif, qu'elles n'avaient découverte qu'en confrontant les termes du compromis à ceux de l'acte authentique qu'elles justifiaient n'avoir reçu du notaire que le 24 novembre 2020, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 2224 du code civil. »

Réponse de la Cour

5. En premier lieu, l'action en rectification d'un acte notarié de vente immobilière présente le caractère d'une action personnelle soumise à la prescription quinquennale prévue à l'article 2224 du même code, quand bien même elle aurait pour effet de résoudre la question de l'existence d'un droit réel sur la partie du bien concernée par l'erreur de désignation.

6. En second lieu, la cour d'appel, qui a relevé que Mmes [F] étaient présentes lors de la signature de l'acte notarié de vente, lequel ne comportait aucune ambiguïté sur la désignation des parcelles vendues et leur consistance respective, précisément énoncée, a souverainement retenu, procédant à la recherche prétendument omise, qu'elles avaient pu connaître, dès la signature de l'acte, les faits leur permettant d'agir, peu important la date à laquelle elles en avaient reçu une copie, et en a exactement déduit que cette action, engagée plus de cinq ans après le 11 octobre 2013, était prescrite.

7. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mmes [M] et [X] [F] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par Mmes [M] et [X] [F] et les condamne à payer à Mme [E] [G] et M. [J] [G] ainsi qu'à Mme [I] [D] et M. [K] [D] la somme globale de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé publiquement le seize avril deux mille vingt-six par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.