

A LA UNE

DC0203n1 Rectification d'un acte de vente et qualification d'action personnelle

• Cass. 3^e civ., 13 avr. 2026, n° 24-22.365, Mme [X] [F], épouse [T], et a. c/ M. [K] [D] et a., FS-B

L'action en rectification d'un acte notarié de vente, fût-elle incidente à la détermination d'un droit réel, relève de la prescription quinquennale de droit commun des actions personnelles.

À l'occasion d'une vente immobilière constatée par acte notarié, une erreur de désignation affectait une partie du bien cédé. L'une des parties a engagé une action en rectification de l'acte afin de corriger cette discordance, laquelle avait pour effet de soulever une difficulté quant à l'étendue exacte des droits réels transmis. La question s'est alors posée du régime de prescription applicable : s'agissait-il d'une action réelle, susceptible d'échapper à la prescription de droit commun, ou d'une action personnelle soumise au délai quinquennal de l'article 2224 du Code civil ?

La Cour de cassation tranche en faveur de la seconde qualification. Elle affirme que l'action en rectification d'un acte notarié de vente présente le caractère d'une action personnelle, peu important qu'elle produise des effets sur la consistance des droits réels en cause. La prescription applicable est donc celle de cinq ans.

La solution repose sur une distinction classique entre l'objet immédiat de l'action et ses effets médiats. L'action en rectification ne tend pas directement à la reconnaissance ou à la revendication d'un droit réel, mais à la correction d'un *instrumentum* contractuel. Elle vise à faire coïncider l'acte avec la commune intention des parties, et non à trancher, en tant que telle, une contestation portant sur la titularité d'un droit réel.

En ce sens, la Cour adopte une approche finaliste de la qualification. C'est la nature de la prétention exercée qui détermine le régime de prescription, et non les conséquences juridiques qu'elle est susceptible d'emporter. Le fait que la rectification puisse indirectement affecter l'étendue d'un droit réel est indifférent.

L'apport de l'arrêt est double. D'une part, il sécurise la qualification de l'action en rectification en l'inscrivant clairement dans le champ des actions personnelles. D'autre part, il invite les praticiens à une vigilance accrue quant aux délais, en évitant toute assimilation hâtive à une action réelle, parfois perçue comme imprescriptible ou soumise à un régime distinct.

La décision s'inscrit dans une logique de rationalisation du droit de la prescription, en privilégiant un critère objectif et fonctionnel de qualification, centré sur la finalité immédiate de l'action.

Marie Zaffagnini, maître de conférences à l'université Côte d'Azur

SOMMAIRE

► ASSURANCE

- Garantie responsabilité et critère temporel de la qualité d'assuré **2**

► AVOCAT

- Contestation du mandat devant le juge de l'honoraire : le sursis cède devant l'existence manifeste du mandat **2**

► BAIL D'HABITATION

- Décès du bénéficiaire en cours de préavis : la caducité du congé pour reprise **3**

► BAIL RURAL

- Droit de préemption du fermier en cas vente de biens loués et non loués : l'indivisibilité suppose l'unité de propriété **3**

► CAUTIONNEMENT

- Compensation des créances connexes, cautionnement et bénéfice de subrogation **4**

► HYPOTHÈQUE

- Renouvellement par voie postale : la réception prime l'expédition **4**

► RESPONSABILITÉ

- Commission de l'agent immobilier frauduleusement évitée : le complice engage sa responsabilité **5**
- Devoir de conseil et de mise en garde du notaire **5**

► SOCIÉTÉS

- Révocation : l'appréciation d'une cause légitime n'entre pas dans les pouvoirs du juge des référés **6**
- SCI : les dangers de la clause de tontine **6**

► SURENDETTEMENT

- Quand la procédure de surendettement rencontre la procédure civile **7**
- Rétablissement personnel sans liquidation judiciaire : effacement de toutes les dettes, même non déclarées, nées à la date de la décision, faute de contestation **7**