

IMMOBILIER

Dans ce numéro

Vente

Bail

Bail

VENTE

Prescription quinquennale de l'action en rectification d'un acte notarié de vente immobilière

L'action en rectification d'un acte notarié de vente immobilière constitue une action personnelle soumise à la prescription de cinq ans, prévue à l'article 2224 du code civil, même lorsqu'elle est susceptible d'avoir des incidences sur l'existence d'un droit réel immobilier.

Par acte notarié du 11 octobre 2013, plusieurs vendeurs ont cédé à deux couples deux parcelles issues de la division d'un terrain plus vaste. Plus de sept ans après la vente, les venderesses ont sollicité la rectification de l'acte authentique, invoquant une erreur dans la désignation des parcelles par rapport au compromis de vente, ainsi que la publication de la décision au service de la publicité foncière. Les acquéreurs ont opposé la prescription de l'action.

Les demanderesses soutenaient que leur action tendait à protéger leur droit de propriété sur les parcelles indûment incluses dans la vente et relevait d'une action réelle immobilière, soumise à la prescription trentenaire. À l'inverse, les défendeurs considéraient qu'elle visait uniquement à remettre en cause le contenu de l'acte de vente et constituait donc une action personnelle, prescrite par cinq ans.

La Cour de cassation juge que l'action en rectification d'un acte notarié de vente immobilière présente un caractère personnel, quand bien même son issue pourrait influencer sur l'existence d'un droit réel. Elle relève en outre que les venderesses, présentes lors de la signature d'un acte ne comportant aucune ambiguïté quant à la désignation des biens, disposaient dès cette date des éléments leur permettant d'agir. Introduite plus de cinq ans après la vente, l'action était donc prescrite.

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.

● Civ. 3^e,
16 avr. 2026,
n° 24-22.365



BAIL

Sous-location en meublé de tourisme de la résidence principale : les études et stages exclus de l'exception pour obligation professionnelle

Le suivi d'un cursus universitaire ou la réalisation d'un stage dans ce cadre ne caractérisent pas une « obligation professionnelle » permettant de dépasser le plafond légal de 120 jours de location d'une résidence principale en meublé de tourisme.

Assignée par la Ville de Paris au paiement d'une amende civile, une étudiante avait sous-loué sa résidence principale en meublé de tourisme pendant 253 nuitées en 2019 et 152 nuitées en 2020, soit au-delà du plafond de 120 jours fixé par l'article L. 324-1-1 du code du tourisme. La question posée à la Cour de cassation était de savoir si un stage universitaire et une formation suivie à l'étranger pouvaient relever de l'exception tenant à une « obligation professionnelle ».

La cour d'appel avait répondu par l'affirmative. Elle avait considéré qu'un stage s'inscrivait dans une démarche d'insertion professionnelle et qu'un cursus d'études limité dans le temps pouvait constituer un motif professionnel, dès lors que les périodes de location correspondaient aux absences de l'intéressée. La Ville de Paris soutenait au contraire que ni la poursuite d'études ni la réalisation d'un stage dans le cadre d'un cursus universitaire ne pouvaient être assimilées à une obligation professionnelle au sens du texte.

● Civ. 3^e,
16 avr. 2026,
n° 24-22.809

- La troisième chambre civile casse l'arrêt. Elle juge que ne suffisent pas à caractériser une obligation professionnelle ni le suivi d'un cursus d'enseignement scolaire ou universitaire ni la réalisation d'un stage dans le cadre de celui-ci. Rappelant le caractère limitatif des dérogations au plafond de 120 jours, la Haute juridiction exclut ainsi les absences liées aux études ou à la formation du champ de l'exception prévue par l'article L. 324-1-1 du code du tourisme.

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.

BAIL

Congé pour reprise : le décès du bénéficiaire avant l'expiration du préavis prive le congé d'effet

Le congé délivré pour reprise ne produit pas d'effet lorsque son bénéficiaire décède avant l'expiration du délai de préavis.

Une bailleuse avait délivré à ses locataires un congé pour reprise afin d'habiter personnellement le logement à l'issue du bail. Décédée avant l'expiration du délai de préavis, elle a laissé pour héritier son fils, lequel a informé les locataires de son intention de reprendre le bien pour l'occuper et les a assignés en validation du congé et expulsion.

La cour d'appel a jugé que le droit de reprise pour habiter constituait un droit transmissible et que l'héritier était venu aux droits de la bailleuse. Les locataires soutenaient au contraire que le congé est délivré en considération de la personne du bénéficiaire désigné et que son décès avant l'expiration du préavis le prive nécessairement d'effet.

Retenant cette analyse, la Cour de cassation énonce que les conditions de la reprise doivent être appréciées en la personne de son bénéficiaire. Dès lors, le décès de celui-ci avant la date d'expiration du délai de préavis fait obstacle à la réalisation de la reprise et prive d'effet le congé, dont les héritiers ne peuvent se prévaloir. L'arrêt d'appel est en conséquence partiellement cassé.

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.

● Civ. 3^e,
16 avr. 2026,
n° 24-13.191