

## V° Acte rectificatif - Fasc. 10 : ACTE RECTIFICATIF

JurisClasseur Notarial Formulaire

> V° Acte rectificatif

Date du fascicule : 30 Janvier 2013

Date de la dernière mise à jour : 15 Mars 2017

### Fasc. 10 : ACTE RECTIFICATIF

Jacques Lafond - Docteur en Droit

---

#### Mises à jour

[Mise à jour du 15/03/2017 - §52. - Réforme du droit des contrats et des obligations](#)

[Mise à jour du 15/03/2017 - §58. - Erreur concernant la convention des parties](#)

[Mise à jour du 15/03/2017 - §76. - Contribution de sécurité immobilière](#)

---

#### Points-clés

- **Acte rectificatif.** – Cette dénomination est réservée à l'acte établi entre les mêmes parties pour corriger une erreur figurant dans l'acte à publier ou dans un acte antérieur (V. [n° 5](#)).
- **Attestation rectificative.** – Elle diffère de l'acte rectificatif en ce qu'elle est rédigée et signée uniquement par le notaire qui a reçu l'acte à rectifier. Elle ne peut être utilisée que pour rectifier un acte en instance de rejet (V. [n° 9, 12, 45 et 51 à 53](#)).
- **Mention rectificative.** – La possibilité d'opérer la rectification par une simple mention ajoutée par le notaire sur le document déposé est d'application limitée (V. [n° 12](#)).
- **Actes établis d'urgence.** – Une procédure spéciale est prévue pour compléter avant leur dépôt les actes établis d'urgence alors que le notaire n'était pas en possession des documents permettant de certifier la désignation des personnes et des immeubles (V. [n° 16](#)).
- **Erreur concernant l'identification des parties dans un document déjà publié.** – Si l'erreur concernant l'identification d'une personne figure dans un document déjà publié, elle ne peut être rectifiée que par un acte rectificatif, sans toutefois que le service de la publicité foncière puisse en exiger l'établissement comme préalable à la publication (V. [n° 29](#)).
- **Acte rectificatif contenu dans un autre acte.** – Sous certaines conditions la rectification peut être opérée dans un nouvel acte soumis à publication sans qu'il soit nécessaire d'établir un acte spécifique (V. [n° 50](#)).
- **Rétablissement d'une erreur dans la convention des parties.** – Si un acte publié a mal traduit la convention des parties (erreur sur la personne de l'acquéreur, sur les immeubles concernés) un acte rectificatif doit être établi entre les mêmes parties. À défaut l'erreur peut être rectifiée par le tribunal (V. [n° 58](#)).
- **Perception des droits de mutation.** – Lorsque l'acte rectificatif se traduit par une mutation apparente (transfert au profit d'une autre personne que celle originellement indiquée ; omission d'une parcelle ; interversion d'immeubles) l'administration perçoit les droits de mutation en application de la théorie de la propriété apparente (V. [n° 65 à 67](#)).
- **Rehaussement du prix.** – Lorsque l'erreur a consisté dans une minoration du prix, l'administration considère que l'acte rectificatif révèle une insuffisance et il est taxé en conséquence (V. [n° 68 à 70](#)).
- **Erreur du cadastre.** – Lorsque l'acte rectificatif a pour but de rectifier une erreur commise par le cadastre, il est en principe formalisé en franchise de droits (V. [n° 79 à 81](#)). Mais ce n'est plus le cas lorsque l'erreur a été commise à l'occasion de la rénovation du cadastre (V. [n° 82 et 83](#)).

#### Introduction

##### 1. – Présentation du fascicule –

La rectification des erreurs commises dans un acte notarié pose des problèmes parfois complexes, sur le plan juridique et pratique. Il peut arriver tout d'abord qu'un acte doive être rectifié pour les besoins de la publicité foncière (I). Mais un acte rectificatif peut aussi s'avérer nécessaire lorsqu'un acte – publié ou non – ne reflète pas la convention des parties (II), parce qu'il contient par exemple une erreur sur le prix, sur la personne de l'acquéreur ou sur l'identification des biens objets du contrat. Enfin un acte rectificatif doit parfois être établi pour rétablir une erreur imputable à l'administration (III).

##### I. - Rectification d'une erreur pour les besoins de la publicité foncière

2. – Après avoir exposé les principes généraux applicables en matière de documents rectificatifs établis pour les besoins de la publicité foncière (A), nous distinguerons selon que l'acte rectificatif a pour objet de réparer des erreurs découvertes après établissement de l'acte et avant son dépôt à la conservation (B), des discordances apparaissant à la simple confrontation des pièces déposées (C) ou des discordances surgissent avec les actes ou documents précédemment publiés (D).

##### A. - Principes généraux concernant les documents rectificatifs en matière de publicité foncière

### 3. – Distinction entre les divers documents rectificatifs –

Ainsi que l'indique M. Masounabe-Puyanne dans une étude de référence (*La rectification des erreurs et omissions en matière de publicité foncière : JCP N 1959, I, 1496*), pour présenter les divers documents rectificatifs, il y a lieu de distinguer l'acte rectificatif (1°), l'attestation rectificative (2°) et la mention rectificative (3°) et les cas où l'acte rectificatif peut être remplacé par d'autres documents (4°).

#### 1° Acte rectificatif

##### 4. – Fonction –

L'acte rectificatif est celui qui est nécessaire pour assurer la concordance du fichier immobilier et du cadastre avec les énonciations du document déposé ([D. n° 55-1350, 14 oct. 1955, art. 34-3](#). – *Michenet : JCP N 1956, I, 1272, n° 10*), ou encore pour mettre l'acte à publier, lorsqu'il contient une erreur, en conformité avec la convention des parties (*V. infra n° 59 à 77*).

C'est le moyen normal de rectifier un acte après sa signature et son dépôt au service de la publicité foncière et donc, lorsque la formalité de publicité de l'acte a été rejetée, de régulariser celui-ci (*Instr. 12 juill. 1984, n° 15 : BODGI 10 E-4-84 ; JCP N 1984, prat. 9124, p. 453*).

##### 5. – Cas où il doit être établi –

Un acte rectificatif peut être établi quand il s'agit de préciser seulement :

- l'identité des parties ou l'identification des immeubles. C'est le cas par exemple lorsque les noms ou prénoms sont mal orthographiés (*Rép. min. Just. : JOAN 19 sept. 1958, p. 2713 : JCP N 1958, IV, 2625*) ou s'ils sont incomplets ou intervertis ; quand la date de naissance est erronée ; lorsqu'il y a discordance entre certaines énonciations de l'extrait de naissance délivrée par la Mairie et de celui délivré par le greffe du Tribunal (*Rép. min. 19 sept. 1958, préc.*) ;
- s'il y a discordance dans la désignation de parcelles entre celle de l'acte et celle des extraits cadastraux modèles 1 et 3 (*sol. adm. 19 juill. 1957 : JCP N 1957, IV, 2413*) ;
- quand les parcelles issues d'une division sont désignées sous l'ancien numéro cadastral (*Rép. min. fin. : JOAN 24 juill. 1956, p. 3540-3541 : JCP N 1956, IV, 2276. – Bull. AMC 1958, art. 331. – Chron. : JCP N 1956, IV, 1275*) ;
- lorsqu'on a omis l'indication de la rue et du numéro et qu'il est constaté qu'il s'agit d'un immeuble urbain et non rural ;
- lorsqu'on a omis la référence (date, volume et numéro) de la formalité donnée au titre du disposant ou dernier titulaire du droit ou à l'attestation notariée de transmission par décès à son profit (*M. Masounabe-Puyanne, étude préc. supra n° 3, n° 20*).

##### Conseil pratique

D'après M. Masounabe-Puyanne, "l'acte rectificatif [...] est nécessaire toutes les fois que l'erreur ou l'omission commise dans un acte est susceptible d'empêcher le contrat d'être valable en ce qui concerne la rectification ou l'addition que l'on veut ou que l'on doit publier, ou qu'elle vicie l'acte en tant que fondement de la publicité foncière".

##### 6. – Erreur ou omission résultant de l'acte ou document original –

Si l'erreur ou l'omission résulte d'un acte ou document original pouvant servir de base à la justification de l'identité des parties, il appartient à la partie intéressée d'en provoquer la rectification par la voie administrative ou judiciaire avant que soit établi le document rectificatif (*Circ. adm. XXXVIII-3 : JCP N 1958, IV, 2647. – Rép. min. Just. : JOAN 29 nov. 1957, p. 5037 : JCP N 1957, IV, 2475. – Rép. min. Just. : JOAN 19 sept. 1958, p. 2713 : JCP N 1958, IV, 2625*).

##### 7. – Établissement de l'acte rectificatif –

L'acte doit être dressé conformément aux principes généraux du droit civil, c'est-à-dire dans les mêmes conditions de forme que l'acte principal (*Sol. adm. 19 juill. 1957, préc. – M. Masounabe-Puyanne, op. cit. supra n° 5, n° 21*). L'[article 34, § 3 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955](#) dispose d'ailleurs qu'il doit être établi dans les formes légales.

Il faut par conséquent qu'il soit rédigé en minute, et signé par toutes les parties qui ont comparu à l'acte principal (*V. sur tous ces points, Rép. min. fin. : JOAN 24 juill. 1956 préc. supra n° 5. – Bulté, Chron. hypothécaire : JCP N 1956, IV, 2224*). Mais il peut être dressé par un notaire autre que celui qui a reçu l'acte erroné (*V. infra n° 48. – Pour plus de détails sur l'acte rectificatif, V. infra n° 46 à 50*).

Afin d'éviter tout refus de signature ou prévenir une impossibilité (résultant par exemple d'un décès) il est assez courant d'insérer dans les actes sujets à publicité foncière une clause conférant à une personne désignée le pouvoir de fournir au service de la publicité foncière les justifications qu'il réclamerait et également de signer les actes complémentaires ou rectificatifs qui seraient utiles (*V. Page : Journ. not. 1957, art. 45208, p. 140*).

##### 8. – Maintien actuel de la régularisation par acte rectificatif –

Les règles relatives à la régularisation des erreurs du fichier tenu manuellement ont été adaptées à la gestion informatisée du fichier par l'article 53-1 ajouté au [décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955](#) par l'[article 19 du décret n° 98-553 du 3 juillet 1998](#) (*Instr. 14 août 1998, n° 228 : BODGI, 10 D-2-98 ; JCP N 1998, n° 39, p. 1373*). Il n'y a donc pas lieu de faire de distinctions à cet égard entre les services de la publicité foncière dont le fichier est tenu manuellement et celles où le fichier est informatisé.

Par ailleurs, les aménagements apportés par l'[article premier du décret n° 2000-489 du 29 mai 2000](#) pour la notification des causes de rejet sont sans incidence sur la procédure de rejet et, notamment sur les modalités de régularisation des actes en instance de rejet (*Instr. 7 juin 2000 : BODGI 10-D-1-00 ; JCP N 2000, n° 26, p. 1072*).

## 2° Attestation rectificative

### 9. – Modalités d'établissement –

De même que l'acte rectificatif, l'attestation rectificative a pour but d'assurer la concordance du fichier et du cadastre avec les énonciations des documents déjà déposés. Elle peut porter, tout en se référant à cet acte, uniquement sur les dispositions erronées ou omises de celui-ci. C'est dire qu'elle constitue une procédure plus simple et plus rapide que le recours à un acte rectificatif.

Par ailleurs, l'attestation rectificative diffère de l'acte rectificatif en ce qu'elle est rédigée en minute à la suite de l'acte principal. En outre, elle est signée uniquement par l'officier public ou ministériel ayant reçu cet acte (*H. Bulté : JCP N 1956, IV, 2275. – Page : Jour. not. 1957, art. 45347*).

### 10. – Utilisations –

Il faut préciser que contrairement à l'acte rectificatif, l'attestation rectificative ne peut être utilisée que pour rectifier un document ayant fait l'objet d'une procédure de rejet (*V. infra n° 45 et 51. – Pour plus de détails sur l'attestation rectificative, V. infra n° 51 à 53*).

Elle est admise pour la rectification des erreurs ou inexactitudes affectant la désignation des parties ou des immeubles, découvertes avant le dépôt du document à publier (*Circ. adm. 6 juin 1956. – Circ. adm. XXXII-III*).

#### Exemple

Tel est le cas lorsque, à la suite d'une adjudication, on constate que la désignation d'une ou de plusieurs personnes dénommées dans le certificat d'identité ne correspond pas exactement à celle du procès-verbal (*Circ. adm. XXI. – V. sur tous ces points, M. Massounabe-Puyanne, op. cit. supra n° 3 et infra n° 23*).

### 11. – Maintien actuel de la régularisation par attestation rectificative –

Pour les motifs déjà indiqués en ce qui concerne la régularisation des erreurs du fichier par acte rectificatif (*V. supra n° 7*), il n'y a également pas lieu de faire de distinction pour la régularisation par attestation rectificative entre les services de la publicité foncière dont le fichier est tenu manuellement et ceux où il est informatisé.

Les aménagements apportés à la notification des rejets par le [décret du 29 mai 2000](#) précité n'ont eu aucune influence sur la régularisation des erreurs au vu d'une attestation rectificative.

## 3° Mention rectificative

### 12. – Utilisation –

La rectification peut aussi consister en une simple mention ajoutée par le signataire du certificat d'identité sur le document déposé. Mais le paragraphe 3 de l'article 34 du décret du 14 octobre 1955 ne vise, sur un plan général, le complètement des documents déposés qu'en ce qui concerne les bordereaux d'inscription hypothécaire.

Seul l'article 72 du même décret admet que ce procédé puisse être utilisé lorsque dans un acte authentique intervenu, une décision judiciaire devenue définitive, une attestation de décès, un acte sous seing privé ayant acquis date certaine avant le 1er janvier 1956 ou dans l'acte dressé spécialement pour constater son dépôt en l'étude d'un notaire, la désignation des parties et des immeubles n'est pas faite conformément aux prescriptions des décrets sur la publicité foncière. En ce cas l'expédition, l'extrait littéral ou la copie destinée au service de la publicité foncière doit, si la publication est requise depuis le 1er janvier 1956, être complété par cette désignation à la suite du certificat de conformité, et être établi par le signataire dudit certificat ou du certificat d'identité.

L'administration décide qu'il peut être également procédé de la sorte (*M. Massounabe-Puyanne, op. cit. supra n° 3, infra n° 23*) :

- pour indiquer les nouvelles parcelles résultant d'une division de lots intervenue à la suite d'une adjudication ou d'une déclaration de command (*Circ. adm. XXXII-III-B. – Rép. min. fin. : JOAN 24 juill. 1956, préc. supra n° 5*) ;
- dans le cas d'acquisition sans titre, pour préciser le mode et les conditions d'acquisition ou de consolidation du droit (*Instr. générale n° 622, note I et 624*).

**Attention** : Les services de la publicité foncière sont donc entièrement fondés, en dehors des divers cas particuliers précités, à refuser que le signataire du certificat d'identité vienne rectifier dans leur bureau et en leur présence, la teneur d'un acte en instance de rejet et, *a fortiori*, celle d'un acte déposé n'ayant pas encore fait l'objet d'une telle procédure.

## 4° Autres modes de rectification

### 13. – Cas d'urgence –

L'administration avait admis que dans le cas d'urgence, la désignation des immeubles soit faite par une mention rédigée par le notaire à la suite de l'acte (*Rép. min. : JOAN 25 janv. 1957, p. 303 ; JCP N 1957, IV, 2318*).

L'[article 34 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955](#), modifié par le décret du 7 janvier 1959, a institué à ce propos une procédure simplifiée de rectification, qui concerne les actes dont les erreurs sont découvertes avant le dépôt (*V. infra n° 16*).

### 14. – Représentation de pièces –

L'acte rectificatif peut être remplacé par la représentation d'un titre antérieur, d'un extrait cadastral ou d'un acte de naissance, justifiant l'exactitude des références à une formalité antérieure ou les énonciations relatives à la désignation des parties ou des immeubles ([D. n° 55-1350, 14 oct. 1955, art. 34, § 3](#)).

## 15. – Acte de notoriété –

L'acte rectificatif peut être substitué par un acte de notoriété rectifiant ou complétant l'identité des parties figurant, notamment, dans un acte administratif ou dans un procès-verbal de remembrement rural ([D. n° 55-1350, 14 oct. 1955, art. 34, § 3.](#) – Pour un procès-verbal de remembrement rural, V. *Bull. AMC 1963, art. 534*).

Un acte de notoriété, ou même un certificat délivré par un notaire ou un greffier suffisent également pour établir que le droit du dernier titulaire résulte d'un acte ou d'une décision judiciaire non encore publiée ou d'une transmission par décès n'ayant pas encore fait l'objet d'une attestation ([D. n° 55-1350, 14 oct. 1955, art. 36, § 3, b](#)).

## B. - Erreurs découvertes après établissement de l'acte et avant son dépôt à la conservation

### 1° Actes établis d'urgence

#### 16. – Mention complémentaire ou attestation –

Selon l'article 34, § 5 du décret du 4 janvier 1955, modifié par le décret du 7 janvier 1959 :

Lorsqu'il est mentionné, dans un acte soumis à publicité, que celui-ci a dû être établi d'urgence avant réception des documents sur la base desquels il doit être procédé à la désignation des personnes et des immeubles, les erreurs ou omissions relatives à cette désignation peuvent être réparées, préalablement à la réquisition de formalité, au moyen soit d'une mention complémentaire apposée par le rédacteur de l'acte à la suite de la minute ou de l'original, soit d'une attestation établie par acte distinct lorsque l'acte a déjà été enregistré.

Comme on le voit à la lecture de ce texte, qui n'a d'ailleurs fait qu'entériner une décision administrative antérieure (*Rép. min., 25 janv. 1957 : JCP N 1957, IV, 2318*), le processus mis en place ne peut s'appliquer que dans le cas où les erreurs ou inexactitudes seraient découvertes par le rédacteur de l'acte avant le dépôt de celui-ci au service de la publicité foncière (*H. Bulté, Chron. : JCP N 1971, IV, 4954*).

### 2° Erreurs affectant la désignation des immeubles

#### 17. – Mesures de tempérament –

Dans le cas où des erreurs ou des inexactitudes affectant la désignation des immeubles auraient été découvertes par les rédacteurs des actes avant le dépôt du document à publier, il a été admis par une note circulaire du 6 juin 1956 que ces erreurs ou inexactitudes pourraient être redressées au moyen d'une attestation rectificative, rédigée en minute à la suite des actes principaux, et signée des seuls rédacteurs de ceux-ci.

##### Conseil pratique

Ces attestations, reproduites sur les documents déposés, aussitôt après le texte des actes principaux, doivent faire avec ceux-ci l'objet d'un certificat de conformité unique (*note-circulaire de la Direction des impôts, Enregistrement, 2e division du 6 juin 1956, Chron. : JCP N 1956, IV, 2275, p. 211.* – *H. Bulté, Chron. hypothécaire : JCP N 1971, IV, 4954*).

#### 18. – Limites –

Postérieurement, il a été précisé que cette mesure ne saurait être étendue au cas où le document à publier comporterait la désignation ancienne d'une parcelle, alors que s'agissant d'un changement de limites de propriété, le numérotage aurait dû être modifié préalablement à la passation de l'acte, en application de l'[article 7, alinéa 1er du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955](#).

Dans ce cas, la substitution des nouveaux numéros, issus de la division, à l'ancien numéro figurant dans l'acte ne peut être obtenue qu'au moyen d'un document rectificatif (expédition, copies ou extraits de l'acte rectificatif).

Dès l'instant, en effet, où la désignation des parcelles n'était pas conforme aux exigences légales, l'acte n'a pu constater ni les numéros des nouvelles parcelles, ni l'accord des parties sur les immeubles identifiés par ces numéros. L'irrégularité ne peut donc être couverte que par un acte rectificatif passé entre les mêmes parties et constatant l'accord de celles-ci sur les nouvelles parcelles, telles qu'elles sont désignées par les numéros attribués au vu du document d'arpentage (*Rép. min. : JOAN, 24 juill. 1956 : p. 3540-3541.* – *Chron. hypothécaire : JCP N 1956, IV, 2275, p. 211*).

Cette solution va s'appliquer par exemple en cas de discordance entre les énonciations de l'extrait cadastral modèle numéro 1 et celles correspondantes figurant dans le document déposé (*Bulté, Chron. hypothécaire : JCP N 1959, IV, 2676*).

## C. - Discordances entre les pièces déposées

19. – Le service de la publicité foncière peut tout d'abord relever des discordances entre les expéditions déposées et la minute de l'acte (1°) ou entre les expéditions déposées (2°) ou encore entre l'acte (ou le jugement) à publier et les documents joints (3°).

### 1° Discordances entre les expéditions déposées et la minute de l'acte

#### 20. – Rectification de l'erreur –

Si les deux expéditions déposées en vue de la publication de l'acte ne sont pas conformes à la minute, il ne peut être remédié à cette discordance par la substitution de deux nouvelles expéditions à celles qui ont été originairement publiées, étant donné que des renseignements conformes aux documents originaux ont pu déjà être délivrés.

Le seul moyen de régulariser la situation consiste dans l'établissement d'un nouvel acte rappelant l'acte originaire, constatant que les expéditions déposées en vue de la publication de cet acte n'étaient pas conformes à la minute et précisant les modifications apportées à ces expéditions pour rétablir la conformité.

Après la publication de ce nouvel acte, les états requis sur l'immeuble pourront alors révéler, en même temps que l'acte originaire, les modifications apportées à cette publication par celle du second acte (*Bull. AMC 1982, art. 1252*).

#### **21. – État descriptif de division. Omission du tableau récapitulatif dans les expéditions déposées –**

Si, à l'occasion de la publication d'un état descriptif de division, il apparaît que le tableau récapitulatif a été omis dans la minute de l'état descriptif, cette omission ne peut être régularisée que par l'établissement d'un acte complémentaire constituant un "document rectificatif" au sens large du terme, renfermant le tableau omis.

Si le tableau récapitulatif figure dans la minute et que l'omission n'affecte que les expéditions déposées en vue de la publication, le document rectificatif ne peut consister que dans un extrait de l'état descriptif de division reproduisant les énonciations essentielles de l'acte nécessaires pour son annotation au fichier (désignation des parties et de l'immeuble notamment), et limité pour le surplus au tableau omis dans les expéditions déjà déposées. C'est cet extrait établi en double exemplaire dont l'un sur formule spéciale qui doit être publié à la date de son dépôt. Cette publication rapprochée de celle des expéditions originairement déposées est de nature à opérer la réparation de l'omission qui a motivé la notification préalable au rejet (*Bull. AMC 1982, art. 1248, obs. sous CA Basse-Terre, 5 avr. 1982*).

### **2° Discordances entre les expéditions déposées**

#### **22. – Attitude du service de la publicité foncière –**

Si une discordance apparaît entre l'exemplaire de l'expédition, de l'extrait ou de la copie destinée à recevoir la mention de publication et celui qui doit être conservé au bureau, aucun texte ne permet au service de la publicité foncière de refuser le dépôt ou de rejeter la formalité. Il peut seulement demander amiablement au déposant de régulariser le dépôt, et si cette tentative se révèle infructueuse, préciser dans la mention de publication les limites dans lesquelles la formalité a été effectivement accomplie (*Bull. AMC 1981, art. 1223*).

#### **23. – Expédition conservée au service de la publicité foncière non conforme à l'expédition restituée aux parties ni à la minute –**

Une erreur matérielle a fait indiquer dans la copie pour publier un chiffre d'évaluation de l'immeuble différent de celui porté dans l'expédition et dans la minute. Le service de la publicité foncière n'a pas relevé l'erreur et a effectué la formalité.

Pour M. Bulté (*Chron. hypothécaire : JCP N 1963, IV, 3489*), ce type de difficulté doit se résoudre de la façon suivante :

- si l'erreur avait été reconnue avant le dépôt, elle aurait pu être réparée par un renvoi ajouté par le rédacteur de l'acte à la suite du certificat de conformité et approuvé spécialement ;
- lorsque, comme c'est ici le cas, l'erreur n'est découverte qu'après la publication de l'acte, la rectification doit être effectuée sur le dépôt d'une nouvelle expédition ou extrait littéral sur formule spéciale reproduisant toutes les énonciations de l'acte nécessaires pour le service du fichier immobilier et mentionnant que la publication est requise en vue de rectifier l'erreur commise dans la première expédition déjà publiée. La date, le volume et le numéro de cette publication doivent être rappelés. Cette nouvelle expédition devrait être accompagnée de l'expédition déjà représentée lors du premier dépôt et revêtue de la mention de la première publication. Une mention de la seconde publication y serait apposée.

**Attention :** Toutefois si l'erreur a été reconnue peu de temps après la publication et pouvait être rectifiée dans le délai d'un mois à partir de la date de celle-ci, comme il est prévu en cas de rejet de la formalité, M. Bulté, s'inspirant de l'opinion de M. Masounabe-Puyanne (*étude préc. supra n° 3*), pense que cette erreur pourrait être rectifiée en complétant l'expédition sur la formule primitivement déposée par un renvoi daté, spécialement approuvé et signé, inscrit par le notaire rédacteur de l'acte à la suite du certificat de collationnement. Ce renvoi étant enregistré à sa date au registre des dépôts et annoté alors au fichier ne prendrait effet qu'à cette date et il ne pourrait être reproché au service de la publicité foncière de ne pas en avoir tenu compte dans les états délivrés avant la dite date.

### **3° Discordance entre l'acte à publier et les documents joints**

#### **24. – Modalités de la régularisation –**

Lorsqu'il y a discordance entre les énonciations d'un acte déposé en vue de sa publication et celle des documents joints (extrait d'acte, extrait cadastral, document d'arpentage, etc.), une distinction doit être opérée :

- si l'erreur se trouve dans l'acte (ou le jugement), il y a lieu de déposer un document rectificatif ;
- si l'erreur figure dans le document joint, un nouveau document, régulier cette fois, doit être déposé.

### **D. - Discordances avec les pièces déjà publiées**

**25. –** Nous évoquerons successivement les sources possibles de discordances (1°), la manière dont elles peuvent être réparées (2°), les annotations à effectuer au fichier (3°) et les incidences fiscales (4°).

#### **1° Sources des discordances**

##### **26. – Nature –**

Les discordances concernent généralement l'identité des parties (a) ou l'identification des immeubles (b). Mais elles peuvent avoir d'autres origines (c).

#### **a) Discordances concernant l'identité des parties**

##### **1) Principes**

### 27. – Relevé de la discordance par le service de la publicité foncière –

En application de l'[article 34, § 1 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955](#), le service de la publicité foncière doit s'assurer de la concordance du document déposé et de ceux précédemment publiés, en ce qui concerne, notamment, la désignation des parties. En cas de discordance, il adresse au signataire du certificat d'identité une notification préalable au rejet. Aux termes de ce même article 34, § 3, celui-ci doit, dans le délai d'un mois, représenter un extrait d'acte de naissance (ou la pièce au vu de laquelle l'identité est certifiée) justifiant l'exactitude des énonciations du document déposé (*V. infra V° Publicité foncière*).

On est ensuite amené à distinguer selon que l'erreur figure dans le document à publier ou dans les documents déjà publiés.

### 28. – Erreur figurant dans le document à publier –

Si l'extrait de naissance (ou la pièce justificative) contient une désignation des parties différente de celle indiquée dans le document à publier mais conforme à celle figurant déjà au fichier immobilier, il apparaît alors que le document déposé est entaché d'erreur. Un acte rectificatif doit être publié dans le mois de la notification, faute de quoi le service de la publicité foncière ne pourrait que prononcer le rejet définitif (*M. Masounabe-Puyanne, op. cit. supra n° 3 : JCP N 1959, I, 1496*).

### 29. – Erreur figurant dans les documents déjà publiés –

Si l'extrait de naissance ou la pièce au vu de laquelle l'identité est certifiée confirme les indications figurant dans le document déposé, il apparaît alors que la discordance provient d'une erreur entachant les documents précédemment publiés. Quelle peut être alors l'attitude du service de la publicité foncière ? :

- il ne lui appartient pas de procéder d'office à la rectification des annotations portées au fichier pour les mettre en concordance avec le second document. Le fichier immobilier présente en effet la situation des immeubles "telle qu'elle résulte des documents publiés" et les annotations ne peuvent être modifiées qu'au vu d'un acte rectificatif (*D. n° 55-22, 4 janv. 1955, art. 1er. – D. n° 55-1350, 14 oct. 1955, art. 34, § 3, al. 4*) ;
- le service de la publicité foncière ne peut davantage subordonner l'exécution de la nouvelle formalité requise à la régularisation par le déposant de l'erreur entachant le premier document, et qui ne lui est pas imputable. Il ne peut alors qu'exécuter la formalité sans pouvoir exiger au préalable la rectification de l'erreur relevée.

**Attention :** Selon l'article 34, § 3 précité, cette rectification est opérée à la seule diligence des parties au moyen d'un acte rectificatif. L'expression "parties" désigne les parties au premier acte, c'est-à-dire aux documents contenant l'erreur à redresser (*JCP N 1959, IV, 2712*). Le service de la publicité foncière ne peut pour sa part que s'efforcer d'obtenir amiablement du notaire ou du déposant le dépôt de cet acte rectificatif de l'acte précédemment publié, en attirant leur attention sur les conséquences de l'erreur commise, en particulier en cas de réquisition d'état (*V. pour le rappel de ces principes, Chron. hypothécaire : JCP N 1959, IV, 2754 ; JCP N 1958, IV, 2647. – Chron. Chardonnel : JCP N 1982, prat. 8223, p. 150 et JCP N 1984, prat. 9085, p. 359*).

## 2) Applications

### 30. – Personne née à l'étranger et mariée deux fois en France. Discordances concernant son lieu de naissance –

Une personne née à l'étranger a été mariée deux fois en France. Les lieux de naissance indiqués dans le premier acte de mariage et dans le second sont différents. Quelles sont les incidences du point de vue de la publicité foncière ?

Lorsque dans un document l'identité d'une personne née à l'étranger et mariée en France a été certifiée conformément à un extrait de son acte de mariage ayant moins de six mois de date, le dépôt de ce document ne peut être refusé ni la formalité rejetée, même en cas de discordances avec l'identité de cette personne certifiée dans un autre document précédemment publié au vu de l'extrait d'un premier acte de mariage, dès lors qu'il est justifié au service de la publicité foncière que cette identité est bien conforme aux énonciations de l'extrait de l'acte de mariage au vu duquel le certificat d'identité a été établi.

**Attention :** Si le rédacteur du nouvel acte est pratiquement certain qu'il s'agit bien de la même personne dans les deux actes de mariage, notamment si elle a déjà passé des actes en son étude, il convient que dans le nouvel acte et dans le certificat d'identité, il mentionne que le lieu de naissance indiqué dans l'extrait de l'acte du second mariage est différent de celui qui est mentionné dans l'extrait de l'acte du précédent mariage. Cette mention devrait permettre au service de la publicité foncière d'annoter, le cas échéant, la fiche personnelle précédemment établie et de ne pas créer deux fiches personnelles pour la même personne. Il convient toutefois de se renseigner auprès des parties pour savoir si la localité indiquée n'est pas la même, citée dans une langue différente, ou s'il s'agit d'une erreur que les parties ont intérêt en ce cas à faire rectifier (*V. sur ce point, H. Bulté, Chron. hypothécaire : JCP N 1975, IV, 6030 et 1972, IV, 5154 et 1959, IV, 2798, p. 148*).

### 31. – Nom patronymique orthographié de façon différente dans des documents successivement déposés –

À l'occasion d'une acquisition par M. Lefranc, publiée le 12 janvier 2002, une fiche personnelle est créée à ce nom. Il est postérieurement pris inscription d'hypothèque judiciaire contre la même personne, publiée le 14 août 2002, mais son nom est orthographié en deux mots (Le Franc).

En pareil cas, si à l'occasion de la deuxième formalité, l'orthographe du nom est justifiée, un rejet ne peut être opposé. Le service de la publicité foncière peut seulement inciter à déposer un document rectificatif pour éviter le maintien de deux fiches personnelles différentes, qui sont obligatoirement créées.

L'acte rectificatif, en supposant qu'il soit établi, ne prendra effet qu'à la date de son dépôt (*D. n° 55-22, 4 janv. 1955, art. 34, § 3 et a. – D. n° 55-1350, 14 oct. 1955, art. 34, § 3, al. 5*). Si cet acte rectificatif est déposé, par exemple, le 30 novembre 2002, la situation sera la suivante en ce qui concerne "Le Franc" :

- publication de l'acquisition par Le Franc du 12 janvier 2002 ;
- inscription contre Le Franc du 30 novembre 2002 ;
- inscription contre Le Franc du 14 août 2002.

En conséquence, dans les états délivrés du chef de "Le Franc", l'inscription du 14 août 2001 sera délivrée avant l'inscription du 30 novembre 2001 et la primera donc. Il en serait de même si la discordance portait sur la date de naissance puisque cette discordance aurait amené la création de deux fiches personnelles distinctes et que la régularisation de l'acte présentant la date de naissance erronée entraînerait le dépôt d'un nouveau document rectificatif prenant effet à la date de ce dépôt (*H. Bulté, Chron. hypothécaire : JCP N 1963, IV, 3496, p. 48*).

### **32. – Prénom ou date de naissance indiquée de manière différente dans deux actes successivement déposés –**

M. X se rend acquéreur d'un appartement. L'acte est publié, ses prénoms étant certifiés comme étant Pierre Jacques Jean. Il acquiert postérieurement un autre immeuble. Dans l'acte publié au même bureau, ses prénoms sont certifiés comme étant Pierre Jacques Marie Jean.

La situation est la même que ci-dessus (*V. supra n° 31*). Le service de la publicité foncière ne peut que constater l'identité des parties, sans avoir aucun moyen de la contrôler. À supposer que l'identité d'un acquéreur soit très semblable sauf sur un point de détail (omission d'un prénom, par exemple) à celle d'une autre personne inscrite au fichier, rien ne prouve, de façon certaine, qu'il s'agit de la même personne. En conséquence, une deuxième fiche personnelle sera créée au nom de M. X avec les prénoms indiqués dans la nouvelle publication. Le service de la publicité foncière ne peut pas opposer un rejet mais seulement inviter les parties à déposer un acte rectificatif (*Chron. Chardonnal : JCP N 1982, prat. 8324, p. 331*).

### **33. – Il en est de même :**

- dans le cas où la date de naissance de l'acquéreur lors de deux acquisitions d'immeubles est différente dans deux actes successivement déposés (*Chron. Bulté : JCP N 1971, IV, 5031 et JCP N 1972, IV, 5163*) ;
- ou encore dans un cas où l'orthographe du nom du conjoint du vendeur est différente dans deux actes successivement déposés (*Chron. PJC : JCP N 1992, prat. 2424, p. 587*).

## **b) Discordances concernant l'identification des immeubles**

### **34. – Erreurs concernant un immeuble appartenant à un tiers compris à tort dans une attestation de propriété antérieure –**

En vue de l'établissement d'une attestation de propriété après le décès de M. Dupont, le service du cadastre délivre le 4 juin 1985 un extrait de la matrice cadastrale faisant apparaître à la cote de Monsieur et Madame Dupont une parcelle ZL 86. Il est indiqué dans l'attestation que cette parcelle dépend de la communauté existant entre les époux pour avoir été acquise antérieurement au 1er janvier 1956.

À l'occasion de la vente ultérieure de cette parcelle il apparaît qu'elle appartient en fait à M. et Madame Durand pour leur avoir été attribuée lors des opérations de remembrement.

Comment rectifier cette erreur ?

Il convient d'établir un acte rectificatif qui devra comporter les éléments suivants :

- comparution des héritiers de M. Dupont et des époux Durand pour lesquels l'identité complète sera établie et certifiée ;
- exposé relatant d'une part, l'attestation de propriété après le décès de M. Dupont (référence de publication à indiquer) et d'autre part, les opérations de remembrement (référence à la publication du procès-verbal à indiquer également) et précisant qu'aux termes de celles-ci, la parcelle cadastrée section ZL n° 86 (qu'il conviendra de désigner conformément aux dispositions de l'article 7 du décret du 4 janvier 1955) a été attribuée aux époux Durand ;
- attestation des héritiers de M. Dupont selon laquelle c'est à tort et par erreur que cette parcelle a été comprise dans l'attestation de propriété après le décès de M. Dupont (relaté dans l'exposé qui précède) alors que cet immeuble appartient aux époux Durand, en vertu du procès-verbal de clôture du remembrement (évoqué également dans l'exposé qui précède), ce qui est confirmé par eux et qu'ils acceptent.

Cet acte rectificatif constituera une confirmation de la propriété des époux Durand de la parcelle ZL n° 86, puisqu'ils comparaissent et confirment une situation existante, et il rétablira la situation patrimoniale des héritiers de M. Dupont, ce qui aura pour conséquence d'éviter une double chaîne de propriété au fichier immobilier (*Chron. PJC : JCP N 1988, IV, 705*).

### **35. – Rétablissement de la désignation cadastrale d'un immeuble dans une vente publiée au fichier immobilier. Exigence d'un extrait cadastral –**

Supposons qu'un acte de vente vise une parcelle cadastrée section AH n° 332, alors que la vente aurait dû porter sur la parcelle cadastrée section AH, n° 333.

Si un acte rectificatif est établi pour redresser l'erreur commise, le service de la publicité foncière n'est pas fondé à refuser le dépôt de l'acte au motif que n'est pas produit l'extrait cadastral correspondant à la parcelle n° 332 (désignée par erreur) puisque cette parcelle ne fait pas l'objet d'une mutation. Il ne pourrait, de même, opposer un refus de dépôt ou un rejet au motif que l'indication des énonciations relatives à l'identité des personnes propriétaires de cette parcelle ne correspond pas aux exigences des textes sur la publicité foncière (*Chron. PJC : JCP N 1989, prat. 1027, p. 337*).

Cette chronique souligne que la partie "Extrait d'acte" du nouvel extrait cadastral (partie gauche qui doit être remplie par le notaire) doit relater d'une manière explicite la rectification à opérer, afin qu'il ne subsiste aucun doute au niveau de l'exploitation à effectuer par le service du cadastre auquel cet extrait sera adressé.

#### **Conseil pratique**

Les usagers déposent avec l'extrait cadastral une copie sur papier libre de l'acte rectificatif destinée au service du cadastre. Toute équivoque est ainsi évitée dans l'exploitation ultérieure qui sera effectuée par ce service, qui détient ainsi tous les éléments permettant la rectification.

## c) Discordances ayant d'autres origines

### 36. – Erreur concernant la qualification d'un bien acquis par un époux –

Le service de la publicité foncière doit se conformer aux énonciations de l'acte qui lui est déposé en ce qui concerne notamment la désignation de l'acquéreur des immeubles vendus. Ces immeubles, lorsqu'ils sont "énoncés, dans les documents déposés, comme acquis par un seul des époux sont mentionnés exclusivement sur la fiche de l'époux intéressé" ([D. n° 55-1350, 14 oct. 1955, art. 5, § 2, al. 2](#)). Les formalités ultérieures portant sur ces immeubles sont annotées sur la fiche où figurent les annotations relatives à l'acquisition.

C'est le cas lorsqu'il est indiqué, par erreur, que l'immeuble acquis par une femme mariée lui est propre, alors qu'il est en réalité commun. Si postérieurement un acte de donation du même immeuble, consenti par les deux époux, est présenté à la publication, faisant état du caractère commun du bien, un rejet doit être opposé par le service de la publicité foncière en fonction du principe de "l'effet relatif" ([D. n° 55-1350, 14 oct. 1955, art. 34](#)). Il en est autrement toutefois si le nouvel acte redresse les inexactitudes entachant l'acte d'acquisition. On peut alors considérer que la nouvelle expédition déposée comporte, en un même contexte, le document à publier et un document rectificatif, en application de l'instruction sur le fichier immobilier (*V. H. Bulté et J. Béchade, Chron. hypothécaire : JCP N 1959, IV, 2718*).

### 37. – Changement de numérotage d'un immeuble depuis une précédente publication –

Lorsqu'intervient un changement de numéro de rue, et que le notaire constate une discordance entre la désignation de l'immeuble figurant dans l'acte et l'extrait cadastral, il devra alors inclure dans le document à publier une déclaration justificative constatant que "l'immeuble, actuellement affecté du numéro..... dans la rue....., ainsi qu'il résulte de l'extrait cadastral produit à l'appui de ce document, portait précédemment le numéro..... de la même rue, dans l'acte relaté en l'origine de propriété, et publié le....., volume....., n° .....".

Cette formule devrait éviter un rejet. Mais il faudra également que le notaire produise un certificat de numérotage à titre de pièce justificative, en application de l'[article 34, § 3 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955](#). Une autre solution consisterait à ce que le notaire adresse lui-même ce certificat de numérotage au service du cadastre afin qu'il effectue sans délai les formalités ou encore qu'il le remette au service de la publicité foncière aux fins de transmission au service du cadastre (*H. Bulté et A. Poirier, Chron. hypothécaire : JCP N 1968, IV, 4415*).

## 2° Réparation des erreurs et discordances

### a) Principes généraux

#### 1) Valeur et efficacité de la régularisation

##### 38. – Rôle du service de la publicité foncière –

D'une manière générale, le service de la publicité foncière n'est pas juge de la validité ou de l'efficacité des actes qui lui sont présentés. Ainsi il doit publier des documents mêmes entachés de cause de nullité flagrante. De la même façon, le service de la publicité foncière doit accepter un procédé de régularisation civilement non valable ou inefficace, à moins qu'il ne soit exclu par un texte formel.

**Attention :** La publicité étant impuissante à rendre valable ou efficace un acte qui ne le serait pas, c'est aux parties (et à leurs conseils) et à elles seules, à apprécier si le procédé de régularisation utilisé sauvegarde suffisamment leurs droits, sous le contrôle éventuel du juge (*Instr. 12 juill. 1984, n° 5 et 6 : BODGI 10 E-4-84 ; JCP N 1984, IV, 9124*).

#### 2) Date d'effet de la régularisation

##### 39. – Rôle du service de la publicité foncière –

Bien que l'article 34, § 3 du décret du 14 octobre 1955 semble permettre au service de la publicité foncière de distinguer des autres rectifications les régularisations qui opèrent rétroactivement, le point de savoir à quelle date une régularisation prend effet relève de la compétence exclusive des tribunaux judiciaires.

Pour permettre au juge de se prononcer, le service de la publicité foncière doit essentiellement s'attacher à ce que le dépôt des documents rectificatifs soit toujours mentionné à sa date au registre des dépôts, conformément aux prescriptions de l'article 34, § 3 du décret précité (*Instr. 12 juill. 1984, préc. supra n° 38, n° 7*).

##### 40. – Substitution d'un document rectificatif au document erroné –

La substitution d'un document rectificatif au document erroné doit être fermement prohibée. Certes, l'article 55-3 du décret du 14 octobre 1955 prévoit que, si aucun des deux bordereaux d'inscription déposés n'est du modèle fourni par l'administration, un bordereau réglementaire peut être substitué au document irrégulier pour être conservé par le service de la publicité foncière. Mais cette possibilité, justifiée par le fait que le texte du nouveau bordereau ne devrait pas différer de celui du document irrégulier, a un caractère exceptionnel que souligne sa mention dans un article particulier qui ne se réfère pas à l'article 34 du décret précité (*instr. 12 juill. 1995, préc. supra n° 38, n° 8*).

#### 3) Choix du procédé de régularisation

##### 41. – Position du service de la publicité foncière –

Dans les premiers temps de la réforme de la publicité foncière, il était admis que, la publicité étant requise par le dépôt d'expédition ou de copies, les erreurs ou omissions affectant ces documents leur étaient propres. L'acte notarié correspondant était réputé complet et exact. Les moyens modernes de reproduction ou de traitement de texte s'étant considérablement développés, cette affirmation doit être fortement nuancée. En effet, les documents déposés se révèlent être la plupart du temps la reproduction exacte de la minute établie par le notaire.

En tout état de cause, hormis le cas où le titre original est présenté à l'appui d'un bordereau d'inscription, le service de la publicité foncière est privé des moyens de constater si l'acte notarié est erroné ou entaché d'omission, dès lors qu'il n'a pas le pouvoir de se faire représenter la minute (*Instr. 12 juill. 1984, préc. supra n° 38, n° 9*).

#### **42. – Responsabilité du déposant –**

De plus, l'administration n'est pas qualifiée pour indiquer de quelle manière les notaires doivent régulariser les documents incomplets ou erronés pour que les stipulations des parties demeurent ou deviennent valablement et efficacement constatées.

C'est donc le signataire du certificat d'identité qui est seul en mesure de déterminer, sous sa responsabilité exclusive, le procédé de régularisation qu'il convient d'adopter pour sauvegarder les droits des parties et ce, sous l'appréciation souveraine des tribunaux.

Dans le choix du procédé de régularisation, le service de la publicité foncière doit donc avoir un rôle totalement passif (*Instr. 12 juill. 1984, préc. supra n° 38, n° 10*).

### **b) Procédés de régularisation**

#### **43. – Observations préliminaires –**

L'article 34, § 3, alinéa 4 du décret du 14 octobre 1955 régit la procédure de régularisation des actes en instance de rejet. Il précise à cet égard qu'il appartient au signataire du certificat d'identité (auquel le rejet est obligatoirement notifié) :

- soit de représenter les pièces justifiant l'exactitude des documents déposés ;
- soit de déposer un document rectificatif.

Si le rejet est motivé par le défaut de publication du titre du disposant ou de l'attestation de transmission par décès à son profit, la régularisation de la formalité rejetée ne peut résulter que de la publication du titre.

En dehors de ces deux cas particuliers, le signataire du certificat d'identité peut, soit justifier de l'exactitude des documents déposés et rejetés (*Rép. alph. enr., V° Hypothèques, L. III, n° 787*), soit être amené à régulariser les documents irréguliers.

Cette régularisation s'opère par le moyen d'un acte rectificatif ou d'une attestation rectificative.

#### **44. – Acte rectificatif ou attestation rectificative –**

Les irrégularités entachant les expéditions, extraits ou copies déposées à la conservation ne peuvent être redressées que par le dépôt d'un "document rectificatif". Cette obligation ne peut être remplie que par la publication d'un acte rectificatif ou d'une attestation rectificative répondant à certaines conditions de forme. Comme il a été précisé ci-dessus (*V. supra n° 41*), le choix de la formule de régularisation relève uniquement du signataire du certificat d'identité et ceci sous son entière responsabilité. Pour le conservateur, aucune différence n'est à faire entre l'acte rectificatif et l'attestation rectificative. Il n'est pas juge de la validité du procédé utilisé (*Instr. 12 juill. 1984, préc. supra n° 38, n° 12 et 13*).

#### **45. – Utilisation de l'attestation rectificative limitée à la procédure de rejet –**

L'attestation rectificative ne peut être utilisée que dans le cadre de la procédure de rejet. Son extension à la rectification d'erreurs autres que celles notifiées par le service de la publicité foncière est impossible (*Instr. 12 juill. 1984 préc. supra n° 38, n° 14. – V. supra n° 9 et infra n° 51*).

Et même dans ce cadre, l'attestation rectificative ne peut être acceptée s'il s'agit de rectifier des erreurs non signalées par le service de la publicité foncière comme cause de rejet ou des erreurs figurant dans des documents précédemment publiés. Il faut alors établir un acte rectificatif avec le concours des parties (*V. sur ce dernier point, Bull. AMC 1989, art. 1414*).

Par ailleurs, le procédé simplifié de l'attestation ne peut se concevoir que si, dans la procédure de rejet, le rédacteur de l'acte à rectifier et le signataire du certificat d'identité sont une même personne et si l'acte en question et l'instrument de sa correction sont ainsi susceptibles d'être réunis (minute d'une même étude notariale ou du greffe d'un même tribunal, par exemple) car il ne peut y avoir de discordance entre les copies remises par le service de la publicité foncière à ceux qui le requièrent et les expéditions des minutes que les détenteurs de celles-ci pourraient également délivrer (*Bull. AMC 1997, art. 1760*).

### **1) L'acte rectificatif**

#### **46. – Comparants –**

L'acte rectificatif est le moyen normal de rectifier un acte postérieurement à sa signature et donc également de régulariser un acte en instance de rejet. Par ce procédé, l'accord des intéressés sur la rectification est constaté en la même forme que la convention en cause. Il nécessite la comparution et la signature de toutes les parties (*Instr. 12 juill. 1984, préc. supra n° 38, n° 15*).

#### **47. – Comparution d'un clerc ou d'un mandataire des parties –**

L'acte rectificatif peut aussi être établi avec la comparution d'un mandataire des parties ayant reçu, dans l'acte initial, pouvoir de rectifier les erreurs s'opposant à l'accomplissement de la formalité de publicité foncière (*Instr. 12 juill. 1984, préc. supra n° 38, n° 15*).

Dans un cas où l'acte rectificatif d'une vente, indiquant que la parcelle cédée était numérotée 1468 et non 1467, avait été établi sur la seule comparaison d'un clerc de notaire ne faisant état d'aucun mandat mais déclarant agir en qualité de porteur d'une expédition de l'acte de vente, l'Association mutuelle des conservateurs a estimé que la formalité ne pouvait faire l'objet d'un refus de dépôt, le conservateur (aujourd'hui, le service de la publicité foncière) n'étant pas juge de la validité et de l'efficacité des actes qui lui sont remis aux fins de publication (*Bull. AMC 1993, art. 1570*).

#### **48. – Acte rectificatif établi par un autre notaire que l'acte rectifié –**

Le fait que l'acte rectificatif soit établi par un notaire autre que celui qui avait reçu l'acte rectifié n'est en aucune manière une cause de refus ou de rejet (*Bull. AMC 1980, art. 1174 et 1989, art. 1414. – H. Bulté, Chron. hypothécaire : JCP N 1975, IV, 6138*).

#### **49. – Contenu de l'acte rectificatif –**

Au gré des parties, l'acte rectificatif peut consister, soit en une nouvelle expédition complète ne reproduisant pas les erreurs primitives, soit être simplement limité à la rectification nécessaire, à condition que dans les deux cas, sa nature de document rectificatif soit clairement mentionnée et qu'il comporte les indications indispensables à son rapprochement du document erroné (*Instr. 12 juill. 1984, préc. supra n° 38, n° 15*).

#### **50. – Acte rectificatif inséré dans un autre acte –**

Pour rectifier une erreur d'état civil dans un acte précédemment publié, peut-on, par exemple, mentionner immédiatement après les comparutions que "par suite d'une erreur purement matérielle le nom de Dupont a été orthographié Dupond au lieu de Dupont, ainsi que cette orthographe figure sur un extrait d'acte de naissance de l'intéressé ci-annexé" ?

La réponse affirmative a été admise. La publication peut-être ainsi opérée, sans qu'il soit nécessaire d'indiquer la désignation de tous les biens immeubles compris dans l'acte entaché d'erreurs. L'essentiel est que :

- le paragraphe relatant le rectificatif fasse référence à l'acte précédent et à la désignation des immeubles inclus dans le nouvel acte ;
- que la publication du rectificatif soit expressément requise simultanément.

**Attention :** Cette façon de procéder peut cependant présenter un inconvénient si les immeubles figurant dans l'acte nouvellement publié et dans l'acte rectifié ne sont pas identiques. En effet, la rectification opérée concerne l'identité erronée figurant dans un acte précis, mais en tant seulement qu'elle intéresse le ou les immeubles figurant dans l'acte principal, nouvellement publié, dans lequel est inclus le rectificatif. Dès lors, la rectification de l'acte erroné quant à l'état civil se limitera aux seuls immeubles compris dans l'acte à publier (*Chron. PJC : JCP N 1994, prat. 3132, p. 633*).

## **2) L'attestation rectificative**

#### **51. – Utilisation –**

L'attestation rectificative est un procédé de régularisation plus souple et plus simple d'utilisation que celui de l'acte rectificatif. Il permet aux notaires de rectifier les documents déposés sans le concours des parties. Le choix de cette formule relève de l'entière responsabilité du notaire quant à son efficacité pour rectifier les erreurs entachant les documents déposés (*Instr. 12 juill. 1984, préc., n° 16*). Elle ne peut être utilisée que pour répondre à une notification de rejet (*V. supra n° 9 et 45*).

D'autre part, elle constitue un mode de régularisation d'un document "en attente" qui doit être limitée à la modification ou à la suppression d'une erreur figurant dans ce document ou à son complément (*V. supra n° 45*).

#### **52. – Établissement –**

L'attestation devra faire le lien avec le document à régulariser en mentionnant les références de ce dernier, ainsi que celles de la notification de cause de rejet. Mais son contenu peut être très succinct et comporter uniquement les dispositions à rectifier ou à ajouter (pour un modèle d'attestation, *V. infra Fasc. 15*).

Elle ne peut être signée que par l'auteur de la certification d'identité du document à régulariser. N'ont donc pas qualité pour signer les attestations, les Clercs habilités en application de l'article 10 de la loi du 25 ventôse an XI (*C. civ., art. 1317*). L'attestation rectificative sera déposée en deux exemplaires dont un au moins doit être rédigé sur une formule réglementaire (feuille de tête de publication. – *Instr. 12 juill. 1984, préc. supra n° 38, n° 17*).

---

Note de la rédaction – Mise à jour du 15/03/2017

## **52 . - Réforme du droit des contrats et des obligations**

Du fait de la réforme de l'[ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016](#), l'article 1317 relatif à l'acte authentique cité au fascicule est repris à l'[article 1369 du Code civil](#) (Table de concordance, *V. JCl. Notarial Formulaire. V° Contrats et obligations, fasc. 20*).

#### **53. – Publication –**

L'ancienne dichotomie entre les deux procédés de régularisation étant supprimée, l'attestation rectificative devra être publiée au fichier immobilier. Elle sera dorénavant considérée comme une nouvelle formalité qui recevra un numéro de dépôt et sera enliassée à sa date (*Instr. 12 juill. 1984, préc. supra n° 38, n° 17*).

## **3° Annotations à opérer par le service de la publicité foncière**

#### 54. – Renvoi –

Les annotations à faire figurer par le service de la publicité foncière au registre des dépôts, sur le document mis en attente, ainsi qu'au fichier immobilier sont indiquées dans l'instruction du 12 juillet 1984 précitée (*V. supra n° 38*).

#### 4° Incidences fiscales

55. – Les taxations à opérer lors de la publication des actes rectificatifs ou des attestations rectificatives ont été précisées par l'instruction du 12 juillet 1984 (*V. supra n° 38*).

#### 56. – Taxe de publicité foncière –

Les actes rectificatifs sont taxés au droit fixe des actes innommés (*CGI, art. 680*).

Toutefois en application de l'article 846 *bis*, I du Code général des impôts, l'acte rectificatif d'une attestation notariée après décès est soumis à un droit fixe –, qui est actuellement de 25 euros (complément à *Instr. 12 juill. 1984 : BODGI 10 E-5-84, 17 déc. 1984 ; JCP N 1985, IV, 9289*).

En revanche, l'attestation rectificative n'entrant dans aucune catégorie d'actes soumis à la publicité foncière, ne supporte aucun droit (*Instr. 12 juill. 1984, préc. supra n° 38, n° 30 et 31*).

#### 57. – Contribution de sécurité immobilière –

En application de l'article 881-C, 14°, du Code général des impôts, il sera perçu une contribution de 15 euros pour les actes et attestations rectificatifs (*Instr. 12 juill. 1984, préc. supra n° 38, n° 35*).

### II. - Rétablissement d'une erreur concernant la convention des parties

#### 58. – Nature de l'acte à établir –

Le cas que nous allons maintenant examiner est celui où l'acte publié n'est pas conforme à la convention des parties : ainsi lorsqu'il y a eu par exemple erreur sur l'immeuble vendu (ou donné), ou encore sur la personne de l'acquéreur ou erreur matérielle concernant l'indication du prix. Dans tous ces cas l'erreur commise ne peut être réparée que par l'établissement d'un véritable acte rectificatif (*V. supra n° 7*) et non pas par un quelconque "document rectificatif". S'agissant de modifier la convention des parties, l'acte doit être conclu entre les mêmes parties que l'acte originaire et dans les mêmes formes. Si l'une des parties est décédée, il faudra y faire comparaître ses héritiers ou légataires universels. Si l'une des parties refuse de concourir, il n'y aura pas d'autre solution que de faire opérer la rectification par la voie judiciaire en assignant le ou les récalcitrants.

Le premier problème qui se pose est de savoir quelle va être l'attitude du service de la publicité foncière ou du comptable des impôts lorsque les parties présentent un tel acte à la publication (A). Nous appliquerons ensuite les principes que nous aurons dégagés aux divers cas d'erreurs que l'on peut a priori imaginer (B) et nous en déduisons les taxations à opérer (C).

---

Note de la rédaction – Mise à jour du 15/03/2017

### 58. - Erreur concernant la convention des parties

Dans les rapports entre les parties signataires, un acte rectificatif à une acceptation successorale n'est pas nul mais simplement inopposable aux tiers (*Cass. 1re civ., 7 oct. 2015, n° 14-23.165 : JurisData n° 2015-022262 ; JCP N 2015, n° 45, act. 1065*).

#### A. - Problème du traitement fiscal de l'acte rectificatif

#### 59. – Nature de la difficulté –

Un acte n'est susceptible d'être traité comme "acte de complément" (passible uniquement d'un droit fixe) que lorsqu'il rectifie de simples erreurs matérielles. Lorsqu'un acte qualifié de "rectificatif" est présenté au service de la publicité foncière ou au comptable des impôts, le service de la publicité foncière ou le comptable sont-ils tenus d'accepter la qualification adoptée par les parties, sauf à mettre en œuvre ultérieurement la procédure de rectification contradictoire ? Ont-ils le pouvoir de requalifier eux-mêmes l'acte qui leur est présenté et de percevoir les droits en conséquence ? Telle est la question qui se pose, et à propos de laquelle s'affrontent deux thèses. Après les avoir exposées (*V. infra n° 60*), nous précisons les positions de la jurisprudence (*V. infra n° 61*) et nous indiquerons comment se résout habituellement la difficulté en pratique (*V. infra n° 62*).

#### 60. – Les thèses en présence –

Deux analyses peuvent être proposées :

- la première consiste à dire que le service de la publicité foncière (ou le comptable des impôts) n'a pas le pouvoir de remettre en cause la qualification donnée par les parties à l'acte, une requalification supposant la mise en œuvre de la procédure de rectification contradictoire (*V. en ce sens, H. Bulté, Chron. hypothécaire : JCP N 1974, IV, 5706 et 5798*). Cette thèse peut trouver appui dans le fait que la procédure de rectification contradictoire est d'application générale. Elle n'est écartée que dans certains cas expressément prévus par la loi ou encore lorsque le redressement ne concerne pas des éléments déclarés par le redevable pour servir de base au calcul des droits. Elle s'applique en particulier aux qualifications erronées des éléments déclarés ou retenus pour la perception des droits (*V. BOI-CF-IOR-10-10-20120912, n° 140 et JCI. Procédures fiscales. Fasc. 350 ou JCI. Notarial. Formulaire, V° Enregistrement, fasc. 350*) ;
- l'administration fiscale a pour sa part un point de vue différent : la procédure contradictoire de rectification, rappelle-t-elle, suppose l'exercice a posteriori par l'administration de son pouvoir de contrôle à la suite d'investigations donnant lieu à des recherches extrinsèques.

Or dans la généralité des cas, le seul examen de l'acte rectificatif permet de déterminer les effets réels des stipulations des parties. Et le service de la publicité foncière, de même que le comptable des impôts a le pouvoir de rétablir l'exacte qualification de l'acte. Il peut en particulier exiger le paiement des droits de mutation à titre onéreux en application de la théorie de la propriété apparente. En pareil cas, il ne reste plus alors aux parties qu'à payer les droits réclamés ([CGL art. 1701](#)) sauf à se pourvoir ensuite en restitution à charge par elles de prouver que l'acte a réellement pour objet de rectifier une simple erreur matérielle.

#### **61. – Positions de la jurisprudence –**

La jurisprudence publiée en la matière est peu abondante et n'émane que des juridictions du fond. La thèse de l'administration a été consacrée par un jugement du tribunal de grande instance de Bordeaux du 15 novembre 1977 (*TGI Bordeaux, 1re ch., 15 nov. 1977 : JCP N 1978, p. 149, note H. T. ; Ind. enr. 1978, n° 13176*). Cette décision a reconnu à un conservateur des hypothèques le pouvoir d'exiger la perception des droits de mutation sur un acte qualifié de "rectificatif" et ceci pour les motifs suivants :

Tout acte, quelle que soit la qualification que les parties lui ont donnée, qui au vu des éléments d'appréciation extrinsèques a pour résultat de dessaisir le propriétaire apparent au profit d'un tiers reconnu comme étant le propriétaire réel, constitue au regard de l'administration une mutation passible du droit proportionnel.

De même le tribunal de grande instance de Libourne a fait droit à une demande de l'administration qui entendait percevoir les droits de mutation à titre onéreux sur un acte rectificatif déclarant qu'une acquisition d'immeuble avait été faite, par suite d'une erreur matérielle, pour le compte d'une société déterminée, alors qu'elle aurait dû être en réalité faite au nom d'une autre société (*TGI Libourne, 12 juin 1986 : Ind. enr. 1987, n° 14689*).

#### **62. – Conséquences pratiques –**

Encore qu'il soit pratiquement impossible d'avoir une vue d'ensemble de la pratique en ce domaine, il semble, au vu des questions traitées dans les chroniques hypothécaires publiées par La Semaine Juridique (édition notariale) et des questions posées au CRIDON que les conservateurs et les receveurs appliquaient le plus souvent purement et simplement la doctrine de l'administration.

Les droits proportionnels ont été ainsi immédiatement perçus (à charge par les parties de faire une demande de restitution) :

- dans le cas où à l'occasion de la vente d'une "parcelle de terre en nature de vignes" une parcelle cadastrale représentant 59 ares 60 centiares avait été omise, les parcelles figurant dans la désignation représentant respectivement 51 ares 41 centiares et 80 centiares. L'acte rectificatif rétablissait la désignation cadastrale complète sans modification de prix (*H. Bulté, Chron. hypothécaire : JCP N 1974, IV, 5706*. – V. également dans le cas d'omission d'une parcelle de 12 ares, 34 centiares dans la désignation d'un immeuble vendu, *H. Bulté, Chron. hypothécaire : JCP N 1975, IV, 6161*) ;
- dans le cas où l'acte publié indiquerait qu'une personne avait cédé à son frère 761/1000e d'un immeuble A pour recevoir d'elle en échange 27 /1000e d'un immeuble B, alors qu'en réalité elle devait recevoir 27/1000e d'un immeuble C et la moitié indivise de l'immeuble B et bien que l'acte rectificatif ne constate aucune augmentation de la soulte stipulée à l'origine (*H. Bulté, Chron. hypothécaire : JCP N 1976, IV, 6230*).

### **B. - Conséquences en fonction de l'objet de l'acte rectificatif**

**63. –** Nous distinguerons selon la nature de l'erreur à laquelle l'acte rectificatif est destiné à porter remède : erreur concernant la personne de l'acquéreur (1°), la désignation du bien (2°), ou encore erreur portant sur le prix (3°).

#### **1° Erreur sur la personne de l'acquéreur**

##### **64. – Application de la théorie de la propriété apparente –**

Lorsque l'acte rectificatif a pour objet de rectifier la personne de l'acquéreur ou plus généralement du bénéficiaire d'une mutation (donation, donation-partage, partage etc.), l'administration applique généralement purement et simplement la théorie de la propriété apparente et perçoit donc les droits de mutation.

##### **Exemple**

Ainsi lorsqu'après s'être porté acquéreur dans un acte ne comportant pas la faculté d'élection de command, une personne déclare plusieurs mois après la vente que c'est par suite d'une erreur matérielle qu'elle a figuré comme acquéreur, alors que l'acquisition était faite pour le compte d'une société dont elle est membre, les droits de mutation à titre onéreux sont exigibles sur la valeur de l'immeuble acquis (*Poirier, Chron. hypothécaire : JCP N 1962, IV, 3324*. – *H. Bulté, Chron. hypothécaire : JCP N 1972, IV, 5315*).

#### **2° Erreur dans la désignation des biens**

##### **65. – Position de l'administration : premier temps –**

Pendant un premier temps, la souplesse a été de règle, chaque acte devant être examiné selon les circonstances propres à l'espèce.

Une jurisprudence ancienne (*T. civ. Soissons, 21 juin 1854 : Journ. enr. janv. 1855, p. 17*. – *Délib. 10 et 13 oct. 1854 : Journ. enr. janv. 1855, p. 17*) a accepté dans le passé de considérer comme un acte de complément l'acte postérieur à une vente rectifiant la désignation des biens vendus.

Le traité alphabétique des droits d'enregistrement (*Maguero, Tassain et Molas, V° Vente d'immeuble, n° 311*), fait également état d'une solution du 26 septembre 1877 d'après laquelle lorsqu'il a été reconnu dans un acte postérieur qu'un immeuble a été omis dans un contrat de vente alors cependant qu'il avait été réellement vendu avec ceux désignés au contrat et moyennant le prix stipulé, un nouveau droit proportionnel de mutation n'est pas exigible sur la valeur de l'immeuble en question, sauf à l'administration à requérir l'expertise dans l'année de l'enregistrement de l'acte rectificatif (selon la législation alors en vigueur).

C'est là, souligne le traité, "une décision bienveillante que seules les circonstances particulières de l'affaire peuvent justifier et dont on ne devra appliquer la doctrine qu'avec la plus grande circonspection".

On a eu postérieurement des exemples de cette même bienveillance. Une réponse ministérielle (dont les termes sont cependant prudents) admet l'application de la taxe fixe dans le cas d'un acte rectificatif concernant un partage après succession. En l'espèce, un domaine de 260 hectares avait été attribué à l'un des héritiers, mais il avait été omis une parcelle de 1 hectare 60 ares, ce qu'avaient reconnu toutes les parties en cause dans l'acte rectificatif qui ne comportait par ailleurs aucune modification dans les évaluations (*Rép. min. fin. : JOAN 22 avr. 1961, p. 472 ; JCP N 1961, IV, 3142 ; Bull. AMC 1961, art. 484 ; Bull. AMC 1957, art. 289*).

#### **66. – Position de l'administration : deuxième temps ? –**

Une question au ministre de l'économie des finances et du budget a évoqué le cas où, lors de la rédaction des actes de mutation, comme suite à la division d'une propriété en deux lots, vendus à deux personnes différentes, une erreur s'était produite dans les actes à la suite d'une inversion du numéro par rapport au document d'arpentage définitif. La réponse suivante a été faite, en ce qui concerne le régime fiscal d'un tel acte :

Les droits de mutation à titre onéreux d'immeubles et le droit d'échange doivent être perçus sur tout acte emportant mutation dans la propriété apparente des immeubles, l'administration étant tenue de percevoir les droits d'après les opérations juridiques constatées dans les actes et non d'après la qualification donnée par les parties. Ce principe, qui ne relève pas de l'interprétation de l'[article 1881 du Code général des impôts](#), dont l'objet est de déterminer les modes de preuve susceptibles de démontrer une mutation secrète de propriété, trouve à s'appliquer aux actes qualifiés de rectificatifs par les parties, mais qui ont pour effet de transférer la propriété d'un immeuble d'une personne à une autre. Cependant, il a toujours été admis, par mesure d'équité, d'accorder la dispense de ces droits s'il est établi de façon certaine que l'acte de complément n'a d'autre objet que de réparer une erreur matérielle dans l'acte de vente primitif (*JO Sénat CR, 13 oct. 1983, p. 1435, n° 12333 ; JCP N 1983, prat. 8876-1. – V. également, JO Sénat CR, 8 déc. 1983, p. 1660, n° 13510*).

**Attention :** En évoquant une "dispense de droits" éventuelle, cette réponse paraît signifier que le service de la publicité foncière ou le comptable des impôts peut, au vu de l'acte lui-même, décider de ne pas percevoir de droit proportionnel. Mais la première partie de la réponse laisse planer une ambiguïté dans la mesure où elle se réfère explicitement à l'application de la théorie de la propriété apparente. Et, nous l'avons vu, la plupart du temps, c'est sur cette base que la perception est opérée (*V. supra n° 62*). Le service de la publicité foncière ou le comptable des impôts traite l'acte rectificatif comme emportant mutation et il appartient ensuite aux parties, dans le cadre d'une demande de restitution, de prouver que l'erreur est simplement matérielle ou encore qu'elle est imputable à un service administratif (*V. infra n° 78 à 82*).

#### **67. – Preuve de l'erreur matérielle –**

Dans quels cas la preuve de l'erreur matérielle pourra-t-elle être considérée comme rapportée ?

Il faut que cette erreur soit manifeste et puisse être mise en évidence à partir d'une analyse soit de l'acte lui-même soit de sa confrontation avec des actes antérieurs :

- ainsi si une délibération du conseil d'administration d'une société autorise la vente pour un prix donné de parcelles déterminées et qu'une parcelle a été omise dans la vente ou comprise par erreur dans cette dernière (*JCP N 1974, IV, 5798*) ;
- de même dans le cas où un bien a été vendu à deux frères et les parcelles réparties dans l'acte entre les deux acquéreurs, et que la revente consentie par l'un d'entre eux concerne par erreur des parcelles attribuées à son frère (*JCP N 1965, IV, 3860*).

En pareille hypothèse, selon l'association des conservateurs, un élément d'appréciation décisif serait le fait que l'acte rectificatif ne comporte aucune augmentation du prix (*Bull. AMC 1969, art. 753*).

### **3° Rectification du prix**

#### **a) Position de l'administration**

##### **68. – Rehaussement du prix –**

Selon l'administration : "Le dépôt, après l'expiration du délai légal, de toute déclaration complémentaire ou rectificative doit être considéré comme relevant une insuffisance, une omission ou une inexactitude et donne lieu à l'application de l'intérêt de retard et, le cas échéant, à l'application des majorations prévues par l'[article 1729 du Code général des impôts](#). Il n'y a pas alors lieu de distinguer suivant que la déclaration complémentaire ou rectificative a été déposée spontanément par le contribuable ou après une intervention du service" (*BOI-CF-INF-10-20-30, § 1, 9 déc. 2012*).

Le Conseil d'État a jugé que les pénalités devaient être mises à la charge d'un contribuable même lorsque celui-ci avait spontanément réparé, avant l'intervention du vérificateur, les insuffisances, inexactitudes ou omissions que comportaient ses déclarations, dans la mesure où sa réparation a été effectuée après l'expiration du délai de déclaration ou de versement (*CE, ass., 27 avr. 1979, req. n° 7309 : RJ IV, p. 24. – Doc. adm. DGI, 13 N-1224, n° 2, 14 juin 1996*).

En conséquence si, par un acte postérieur, les parties rectifient le prix figurant dans l'acte initial, pour déclarer un prix supérieur, tout se passera comme s'il y avait eu dès le départ, insuffisance du prix.

##### **69. – Rectification de la ventilation du prix –**

Lorsque, en l'absence de toute insuffisance, la ventilation du prix entre les fractions d'un immeuble (ou entre les différents éléments d'un fonds de commerce) cédé relevant de régimes fiscaux distincts est modifié par les parties ou par une décision de justice et que cette modification entraîne un supplément de droit, il y a lieu d'appliquer au supplément de droits rappelé par le service ou acquitté spontanément par les parties les intérêts de retard et, le cas échéant, les majorations prévues par le Code général des impôts (*BOI-CF-INF-10-20-30, § 60, 9 déc. 2012*).

Les mêmes pénalités s'appliquent quand la ventilation du prix est remise en cause par le service.

En conséquence si, par un acte postérieur, les parties rectifient le prix figurant dans l'acte initial, pour déclarer un prix supérieur, tout se passera comme s'il y avait eu, dès le départ, insuffisance du prix.

## b) Conséquences

### 70. – Pénalités applicables –

Puisque l'administration entend appliquer en pareille hypothèse les sanctions prévues pour le cas d'insuffisance, les incidences d'un rehaussement amiable du prix résultant d'un acte rectificatif seront les suivantes :

- intérêt de retard au taux de 0,40 % par mois ([CGI, art. 1727. III](#)) ;
- majorations des droits, de 40 % en cas de mauvaise foi ou de 80 % en cas de manœuvres frauduleuses ([CGI, art. 1729](#) – V. *JCl. Procédures fiscales, Fasc. 387 ou JCl. Notarial Formulaire*, V° *Enregistrement, fasc. 387*).

### 71. – Exceptions possibles –

Il est des cas exceptionnels où l'on peut penser que l'administration admettra néanmoins la bonne foi :

- celui où il y a eu une erreur matérielle manifeste dont les parties se sont aperçues postérieurement (par exemple, un prix libellé en francs et non en euros. – V. en ce sens, *BOI-CF-IOR-10-10*, § 180, 9 déc. 2012) ;
- le cas, encore, où le versement d'un supplément de prix pourrait se fonder sur les dispositions du Code civil et aurait pour effet d'éviter le jeu d'une action en rescision pour lésion ou de parer à une action en supplément de prix intentée par le vendeur ([C. civ., art. 1622](#)).

Il faut évidemment réserver le cas où les circonstances et présomptions de fait démontreraient que le prix complémentaire avait en réalité été stipulé à l'origine. Il s'agirait alors d'une véritable dissimulation (*Maguero, Traité alphabétique de l'enregistrement, V° Vente d'immeubles, n° 216*) qui pourrait alors être sanctionnée en tant que telle.

## C. - Taxation

### 1° Taxe de publicité foncière

#### 72. – Texte –

Le texte de référence en la matière est [l'article 673 du Code général des impôts](#), qui est ainsi conçu :

Lorsque la taxe de publicité foncière ne tient pas lieu des droits d'enregistrement, il n'est dû, en toute hypothèse, qu'une seule taxe proportionnelle sur l'acte principal et sur l'acte portant complément, interprétation, rectification d'erreur matérielle (...).

Les actes dispensés de la taxe proportionnelle en vertu des dispositions de l'alinéa précédent supportent la taxe fixe si la publicité n'en est pas requise en même temps que celle de l'acte passible de la taxe proportionnelle, à moins qu'ils ne contiennent augmentation des prix, valeurs, sommes ou créances exprimées, énoncées, évaluées ou garanties, auquel cas la taxe proportionnelle est perçue seulement sur le montant de cette augmentation.

Il faut distinguer selon que l'acte rectificatif répare une simple erreur matérielle (*V. infra n° 73*) ou non (*V. infra n° 74*). Le cas de l'acte destiné à rectifier une erreur portant sur le prix est particulier (*V. infra n° 75*).

#### 73. – Acte rectificatif réparant une simple erreur matérielle –

Lorsque l'acte rectificatif répare une simple erreur matérielle, il faut distinguer selon que la publication est effectuée ou non en même temps que celle de l'acte complété ou rectifié :

- la publication est effectuée en même temps que celle de l'acte complété ou rectifié :
  - 1) si l'acte est soumis à la formalité fusionnée, il est passible de la taxe fixe de publicité foncière prévue par [l'article 680 du Code général des impôts](#). Si l'acte initial était exonéré de taxes, la même exonération s'appliquerait à l'acte complémentaire ou rectificatif (*Lacroix 2013, Mémento fiscal de publicité foncière, n° 21*) ;
  - 2) si l'acte n'est pas soumis à la formalité fusionnée, aucune taxe n'est due ([CGI, art. 673](#)) ;
- la publication est effectuée postérieurement à celle de l'acte complété ou rectifié :
  - si l'acte est soumis à la formalité fusionnée, il est passible de la taxe fixe prévue par [l'article 680 du Code général des impôts](#) ;
  - si l'acte n'est pas soumis à la formalité fusionnée, il est passible de la taxe fixe prévue à [l'article 674 du Code général des impôts](#).

Si l'acte initial était exonéré de taxes, la même exonération s'appliquerait à l'acte complémentaire ou rectificatif.

#### **74. – Acte rectificatif auquel s'applique la théorie de la propriété apparente –**

S'il y a lieu d'appliquer la théorie de la propriété apparente (*V. supra n° 59 à 62*), l'acte complémentaire sera considéré comme une nouvelle mutation, donc comme un acte distinct de l'acte rectifié et il sera taxé en conséquence (droits de mutation à titre onéreux perçus dans les conditions de droit commun sur la valeur des biens dont la mutation est censée s'être opérée).

#### **75. – Acte destiné à rectifier une erreur portant sur le prix –**

Si l'acte est destiné à rectifier une erreur portant sur le prix, il sera considéré comme révélant une insuffisance (pour les taxations en résultant, *V. supra n° 70*).

### **2° Contribution de sécurité immobilière**

#### **76. – Distinction –**

Une distinction doit être opérée :

- si l'acte peut être considéré comme portant rectification d'une erreur matérielle commise dans l'acte principal, le service de publicité foncière ne doit percevoir que la contribution de sécurité immobilière au taux fixe prévue par l'[article 881 C du Code général des impôts](#) (*Rép. min. fin. : JOAN, 22 avr. 1961, p. 472 ; JCP N 1961, IV, 3142 ; Bull. AMC 1961, art. 484. – Chron. hypothécaire : JCP N 1965, IV, prat. p. 60. – JCP N 1967, IV 4297*).
- si l'acte modifie la substance juridique de l'acte initial (transmission de droits nouveaux susceptibles d'évaluation ou déplacement des attributions opérées par l'acte primitif : *V. Chron. préc. 1967, IV, 4297*), il donnera lieu à la perception de la contribution de sécurité immobilière au tarif proportionnel.

Cette même perception sera opérée sur le supplément de prix déclaré à la suite de l'établissement d'un acte rectificatif.

Toutefois il n'y a pas de perception particulière au titre de la contribution de sécurité immobilière lorsque la déclaration rectificative figure dans un acte soumis au droit proportionnel (*Chron. Chardonnal : JCP N 1982, prat. 8500, p. 708*).

---

Note de la rédaction – Mise à jour du 15/03/2017

### **76. - Contribution de sécurité immobilière**

**Modalités de restitution.** – L'administration fiscale actualise, dans sa base BOFiP-Impôts, ses commentaires relatifs aux modalités de restitution de la contribution de sécurité immobilière en cas d'annulation, de résolution ou rescision d'un acte ou d'un contrat ([BOI-ENR-DG-70-20, 14 juin 2016 : JCP N 2016, n° 25, act. 773](#)).

#### **77. – Acte unique comportant rectification de plusieurs actes antérieurs –**

Si un acte unique est établi contenant rectification de trois actes précédemment publiés dans lesquelles l'identité d'une partie était erronée, sa publication donne lieu à la perception de trois salaires fixes (*CGI, ann. III, art. 298* : actuellement 15 euros) correspondant à la rectification. Mais il n'y a pas lieu de percevoir un autre salaire sur l'acte rectificatif lui-même (*Chron. PJC : JCP N 1994, prat. 2860, p. 53*).

Cette solution peut être appliquée à la contribution de sécurité immobilière qui remplace le salaire du conservateur depuis le 1er janvier 2013. En effet, cette taxe est perçue aux mêmes conditions d'assiette, de tarif, de contrôle et de recouvrement que ce salaire ([L. n° 2009-1674, 30 déc. 2009, art. 34](#)) ;

### **III. - Rectification d'une erreur imputable à un service administratif**

#### **78. – Présentation des problèmes –**

Lorsque l'erreur qu'il s'agit de rectifier est imputable à un service administratif, l'acte rectificatif est en principe publié ou enregistré en franchise de droits (A). Mais ce principe ne s'applique plus lorsque l'erreur a été commise à l'occasion des opérations de rénovation du cadastre (B).

#### **A. - Règles générales**

##### **79. – Mesure de tempérament –**

Par mesure de tempérament, l'administration a décidé de dispenser de la taxe fixe de publicité foncière ([CGI, art. 673. – V. supra n° 72](#)) les actes ayant pour objet la rectification d'erreurs commises dans l'état civil des parties ou dans la désignation des immeubles "lorsqu'il est établi que les erreurs dont s'agit sont imputables à un service administratif tel que celui du cadastre ou de l'état civil" (*Bull. adm. 1956, 1, 7277 ; JCP N 1956, IV, 2258 ; Bull. AMC 1957, art. 289. – Rép. min. fin. : JOAN, 4 janv. 1964, p. 12 ; JCP N 1964, IV, 3642 ; Bull. AMC 1959, art. 376 et 1964, art. 571*).

##### **80. – Procédure de rectification simplifiée –**

Cette mesure de tempérament (*V. supra n° 79*), toujours susceptible de s'appliquer lorsque l'erreur est imputable au cadastre, a fait l'objet d'une procédure simplifiée dont la mise à l'étude avait été prévue dans une réponse du ministre des finances du 27 mai 1958 (*Rép. min. : JOAN, 27 mai 1958, p. 2503 et 2504 ; JCP N 1958, IV, 2576*) dans le but de permettre aux notaires de dresser sans comparution des parties les actes rectificatifs des erreurs commises dans les actes publiés et imputables au service du cadastre.

Cette procédure se présente comme suit (*H. Bulté, Chron. hypothécaire : JCP N 1975, IV, 5965*) :

Chaque notaire intéressé a la faculté de dresser, sans comparution des parties, un acte rectificatif qui pourra être collectif et concerner l'ensemble des inexactitudes imputables au service du cadastre, et révélées dans des actes publiés à une même conservation des hypothèques. Cet acte, comportant une simple attestation signée du notaire seul, contiendra, sous forme de tableaux, les renseignements suivants :

- nature et date des documents publiés ;
- rappel du nom des parties ;
- date, volume et numéros des formalités de publicité ;
- rectifications à opérer (anciennes et nouvelles sections, numéros du plan cadastral, lieux-dits ou rue et numéro).

#### Conseil pratique

L'acte rectificatif, qui sera dispensé des droits d'enregistrement, ainsi que de la taxe de publicité foncière (*Sol. 16 août 1956 : Bull. adm. 1956, I, 7277*) prendra rang à la date de sa publication (*D. n° 55-1350, 14 oct. 1955, art. 24, al. 3*). Il devra être accompagné des avis du service du cadastre (modèle 11) ou, à défaut de cet avis, d'une copie sur papier libre de l'acte rectificatif lui-même destiné au service du cadastre sans que le service de la publicité foncière ait à exiger de nouveaux extraits cadastraux.

#### 81. – Notion "d'erreur du cadastre". Immeuble compris à tort dans une attestation notariée sur la foi d'un extrait cadastral –

En vue d'établir une attestation de propriété après le décès de M. X, le notaire obtient un extrait cadastral qui fait apparaître une parcelle ZL 86 au compte de M. et Mme X. Cette parcelle est donc incluse dans l'attestation, comme constituant un bien commun aux époux X.

À la suite d'une vente postérieure, il apparaît que la parcelle dont s'agit appartient en fait à M. et Mme Y pour leur avoir été attribuée lors des opérations de remembrement : mais aucune mutation n'a été opérée à l'époque au cadastre.

Le cadastre considère, qu'en l'espèce, il n'a commis aucune erreur et refuse de prendre en charge les frais de l'établissement de l'acte rectificatif qui "concerne seulement l'aspect juridique d'un immeuble et non la rectification d'une erreur dans sa désignation".

Il convient d'établir un acte rectificatif qui devra comporter les éléments suivants :

- comparution des héritiers de M. X d'une part et des époux Y d'autre part ;
- exposé relatant d'une part, l'attestation de propriété après le décès de M. X et d'autre part, les opérations de remembrement et précisant, qu'aux termes de celles-ci, la parcelle litigieuse a été attribuée à M. et Mme Y ;
- attestation des héritiers de X selon laquelle c'est à tort et par erreur que cette parcelle a été comprise dans l'attestation notariée alors que l'immeuble appartient aux époux Y en vertu du procès-verbal de clôture de remembrement, ce qui est confirmé par eux et qu'ils acceptent.

Cet acte rectificatif constituera une confirmation de la propriété des époux Y de la parcelle n° 86 puisqu'ils comparaissent et il rétablira la situation patrimoniale des héritiers de X, ce qui évitera une double chaîne de propriété au fichier immobilier (*PJC : Chron. hypothécaire : JCP N 1988, IV, 705*).

#### B. - Exception : erreurs commises lors de la rénovation du cadastre

##### 82. – Erreurs consécutives aux opérations de rénovation du cadastre –

La procédure simplifiée dont il est question plus haut (*V. supra n° 80*) n'est applicable qu'aux erreurs imputables au service du cadastre. Elle ne peut être utilisée si l'erreur est consécutive aux opérations de rénovation du cadastre, les documents cadastraux étant alors réputés conformes à la situation actuelle des propriétés.

En effet, étant donné la large publicité dont ces opérations sont assorties, le service du cadastre ne saurait assumer la responsabilité des erreurs ou inexactitudes commises, car il appartient aux propriétaires de résoudre eux-mêmes les questions d'ordre privé que pose l'attribution ou la délimitation de leurs immeubles.

Par suite, la rectification du plan cadastral exige alors en règle générale l'établissement d'un document d'arpentage établi aux frais des propriétaires intéressés (*Rép. min. fin. : JOAN, 31 déc. 1964, p. 6311 et 6312 ; JCP N 1965, IV, 3829 ; Bull. CSN 1965, p. 62*).

##### 83. – Perceptions –

Lorsque l'acte a pour objet de rectifier des erreurs consécutives à la rénovation du cadastre (*V. supra n° 82*), il est assujéti à la taxe de publicité foncière (*Chron. hypothécaire : JCP N 1977, IV, 6667*). Selon M. Bulté (*Chron. hypothécaire : JCP N 1975, IV, 5965 et 6046*), cette taxe doit être perçue de la façon suivante :

- taxe fixe (au taux prévu par l'[article 680 du Code général des impôts](#)) si l'acte rectificatif est simplement confirmatif d'une situation déjà déterminée ou d'un droit préexistant ;
- taxe proportionnelle (0,70 % : [CGI, art. 678](#)) si l'acte fixe une propriété jusqu'alors indécise ou conditionnelle, cet acte pouvant alors être assimilé à un procès-verbal de bornage. Mais ainsi qu'il résulte de la jurisprudence précitée (*V. supra n° 61*), il semble qu'en pareil cas l'administration entende appliquer purement et simplement la théorie de la propriété apparente.