

# La rectification d'erreur matérielle

## affectant un Etat Descriptif de Division

Parmi les éléments composant le règlement de copropriété d'un immeuble, eut se trouver un l'état descriptif de division de l'immeuble<sup>1</sup>.

L'état descriptif de division peut être défini comme un document technique permettant d'identifier les lots, par numéro, ainsi que de connaître les toutes informations inhérentes aux lots de la copropriété.

Il contient ainsi : la désignation et la description du ou des bâtiments, les plans qui délimitent la consistance de chaque partie privative, la désignation de chacun des lots avec une description, la destination de chacun des lots et les tantièmes de copropriété généraux ou spéciaux affectés à chaque lot.

Il contient par ailleurs obligatoirement un tableau récapitulatif.

L'état descriptif de division est dressé en ma forme authentique<sup>2</sup>, il est dès lors, par nature un acte authentique, l'article 2 du décret du 17 mars 1967, dans sa dernière rédaction issue du décret n°2012-1462 du 26 décembre 2012, citant expressément les dispositions des articles 71-1 et 71-13 du décret n 55-1350, du 14 octobre 1955.

A ce titre, il n'est pas un document contractuel<sup>3</sup>, sauf si le règlement de copropriété lui confère expressément une telle valeur<sup>4</sup> ou s'il est le seul document de référence de l'immeuble (faute de règlement de copropriété<sup>5</sup>).

Toute modification, soit de l'immeuble auquel l'état descriptif de division s'applique, soit des lots (soit dans la fraction des parties privatives, soit dans la quote-part des parties communes qui y sont affectées, soit même dans la consistance) doit être constatée par un acte modificatif de l'état descriptif de division qui sera nécessairement publié.

L'acte modificatif est établi par les seuls copropriétaires des lots (ou des fractions de lots) intéressés par la modification<sup>6</sup>.

La Cour de cassation a récemment relancer l'intérêt de la qualification juridique de l'état descriptif de division en jugeant que l'état descriptif de division pouvait être modifié par le juge<sup>7</sup>.

---

<sup>1</sup> Décr. n°67-223 du 17 mars 1967, art. 2 et 3

<sup>2</sup> Décr. n° 55-22 du 4 janvier 1955, art. 4, dans sa dernière rédaction issue de l'Ord. n°2010-638 du 10 juin 2010, art. 14

<sup>3</sup> Cass. 3<sup>ème</sup>. Civ, 8 juillet 1992, n°90-11.578  
Cass. 3<sup>ème</sup>. Civ, 8 avril 2004, n° 13-11.633  
C.A Paris, Pôle 4 - ch 2, 7 janvier 2015, n°13/03465

<sup>4</sup> Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 6 juill. 2017, n° 16-16.849

<sup>5</sup> Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 3 décembre 2008, n° 07-19.313

<sup>6</sup> Déc. n° 55-1350, 14 oct. 1955, art. 71-10  
C.A. Bastia, Ch. civile Section 1, 27 juin 2018, n° 14/00180

Dans cette affaire, le copropriétaire d'un lot n° 23 de l'état descriptif de division revendique la restitution d'un autre lot numéroté n°29 dudit état descriptif de division.

Le demandeur soutient que le lot n° 23 correspond, sur le plan annexé au règlement de copropriété, à la chambre de service n°29.

Cette situation a été rendue possible par une erreur dans les plans annexés au règlement de copropriété dans lesquels les numéros des lots ont été intervertis.

Le copropriétaire du lot n°29 s'oppose à cette demande et sollicite la rectification de cette erreur matérielle, rectification à laquelle le Syndicat des copropriétaires s'associe par une intervention volontaire.

La Cour d'appel de Paris ordonne la rectification de l'état descriptif de division, arrêt confirmé par la Cour de cassation qui juge qu'une rectification d'erreur matérielle affectant l'état descriptif de division peut être ordonnée par le juge judiciaire.

La possibilité offerte au juge de rectifier une erreur matérielle affectant un état descriptif de division nous invite dès lors à nous intéresser à la qualification juridique d'une erreur matérielle en droit de la copropriété **(I)** et d'autre part sur les moyens de la rectifier **(II)**.

## **I. L'erreur matérielle rectifiable en droit de la copropriété :**

En copropriété, l'erreur, qu'elle soit matérielle ou substantielle, n'est définie ni dans la loi du 10 juillet 1965 ni dans le décret du 17 mars 1967.

Il convient dès lors d'appliquer la définition juridique de l'erreur matérielle au domaine de la copropriété **(A)**, afin de bien circonscrire l'erreur matérielle qui est rectifiable **(B)**.

### **A Définition juridique de l'erreur matérielle applicable en droit de la copropriété :**

L'erreur matérielle est une matière connue des juristes et des praticiens du droit notamment parce qu'elle est définie aux articles 462 et suivants du code de procédure civile lorsqu'elle corrompt un jugement ou encore par la loi lorsqu'elle corrompt un acte d'état civil.

En droit, l'erreur est une « méprise ».

Le droit s'intéresse à l'erreur soit pour la rectifier soit pour en tirer des conséquences sur la validité de l'acte qui en est entaché.

---

<sup>7</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 22 mars 2018, n° 17-14.168

A titre d'exemple, l'acquiescement à un jugement n'emporte pas renonciation à en demander la rectification pour cause d'erreur matérielle, s'il n'est pas établi que l'acquiescement est intervenu en connaissance de l'erreur invoquée<sup>8</sup>, et la juridiction qui a rendu une décision empreinte d'une erreur matérielle peut toujours la rectifier<sup>9</sup>.

Comme a pu la définir les auteurs, « *la matérialité de l'erreur est la condition nécessaire à la rectification* »<sup>10</sup>.

Ainsi en est-il en matière d'erreur affectant le procès-verbal d'assemblée générale de copropriété.

En tant qu'instrument de preuve, le procès-verbal d'assemblée générale de copropriété fait foi des constatations qu'il contient jusqu'à la preuve du contraire<sup>11</sup>.

Une demande de rectification peut être formulée aux fins de corriger une simple erreur matérielle dans le procès-verbal d'assemblée générale de copropriété, qui se définit comme une inexactitude relative au vote ou une omission<sup>12</sup>.

Le bureau de l'assemblée, puis le juge à défaut de rectification par ledit bureau, peut corriger les erreurs et omissions matérielles qui affectent un procès-verbal d'assemblée générale, et ce même si le sens du résultat du vote est modifié<sup>13</sup>.

Il a également été jugé que la désignation d'un lot dans l'acte authentique de propriété qui est contraire aux énonciations du règlement de copropriété constitue qu'une erreur matérielle du notaire<sup>14</sup>.

Aussi, s'il est difficile de définir qu'est l'erreur matérielle, on sait au moins ce qu'elle n'est pas, de sorte que sa définition par la négative est bien plus aisée : en effet, on sait que la procédure de rectification d'une erreur matérielle ne saurait conduire à porter atteinte à la substance même des votes, c'est-à-dire aux droits et obligations reconnus à chaque copropriétaire par le règlement de copropriété.

Les exemples de cette limite intrinsèque à la notion d'erreur matérielle ont d'ailleurs été rapportés par la Cour de cassation : ainsi, le Conseil syndical ne pouvait seul, sous couvert d'une rectification d'erreur matérielle, décider d'une affectation de fonds qui relevait de la seule l'assemblée générale pouvait prendre cette décision<sup>15</sup>.

Dès lors, l'erreur matérielle, en droit de la copropriété, peut être définie comme celle qui peut être rectifiée sans que ne soient modifiés les droits et obligations des copropriétaires.

---

<sup>8</sup> Cass. 2<sup>ème</sup> civ., 7 juillet 2011, pourvoi n°10-21061

<sup>9</sup> Cass. 3<sup>ème</sup> civ, 22 mars 2018, pourvoi n°17-14168

<sup>10</sup> M. Fricero, « *Rectification des erreurs et omissions matérielles* », *Droit et pratique de la procédure civile*, Dalloz action, 2018, n°s 522 s

<sup>11</sup> Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 17 septembre 2014, n° 12-22.044

<sup>12</sup> Lafond J. et Roux J.-M., Code de la copropriété, Litec, 2018

<sup>13</sup> CA Paris, 23<sup>ème</sup> ch. B, 3 juill. 2003. Bourgeois c/ Synd. Copr. 23 bd Delessert, à 75016 Paris

<sup>14</sup> Cass. 3<sup>ème</sup> Civ, 21 juin 2006, Pourvoi n° 05-14.441

<sup>15</sup> Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 4 juin 1998, n° 96-19.811

## **B. L'erreur matérielle rectifiable en droit de la copropriété :**

L'erreur matérielle en droit de la copropriété est ainsi celle qui affecte un acte de la copropriété (procès-verbal de l'assemblée générale, état descriptif de division, ...), mais qui ne modifie pas les droits et obligations des copropriétaires tels qu'ils ressortent du règlement de copropriété.

C'est d'ailleurs parce qu'elle est l'erreur matérielle n'affecte pas les droits des copropriétaires, qu'elle est rectifiable par le juge.

La Cour de cassation a jugé que l'erreur matérielle affectant un acte de copropriété est rectifiable dès lors que les droits des copropriétaires ne sont pas en cause<sup>16</sup>.

Cette jurisprudence s'inscrit dans un courant jurisprudentiel qui tend à hiérarchiser les erreurs en fonctions de leur gravité, telle que cela a pu être jugé dans le contentieux sur la feuille de présence dont l'absence entraîne la nullité de l'assemblée, de même que les anomalies l'affectant dans la mesure, toutefois, où il ne s'agit pas de simples erreurs matérielles sans incidence qui peuvent être corrigées et rétablies<sup>17</sup>.

Ainsi, techniquement, l'erreur matérielle rectifiable ne peut constituer un recours mettant en cause les droits et obligations ressortant du règlement de copropriété et/ou des votes émis en assemblée générale, les voies juridictionnelles spécialement prévues et strictement réglementées par le législateur étant pour cela prévues à l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965.

Ainsi a-t'il été jugé en cas d'erreur matérielle affectant les énonciations du règlement de copropriété<sup>18</sup>.

Toutefois, il convient de relever que, tout comme l'erreur matérielle, la rectification n'est pas définie dans la loi du 10 juillet 1965 et son décret d'application.

La première question qui se pose est en conséquence de déterminer en quoi consiste une rectification d'une erreur matérielle en droit de la copropriété.

A ce titre, la tendance judiciaire est de traiter la rectification d'une erreur matérielle comme une modification<sup>19</sup>.

La Cour de cassation a indiqué que l'erreur matérielle contenue dans l'état descriptif de division pouvait faire l'objet d'une rectification du juge puisque ledit état descriptif était un document authentique<sup>20</sup>, confirmant ainsi le pouvoir du rectifier les erreurs matérielles affectant les actes authentiques<sup>21</sup>.

---

<sup>16</sup> Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 22 mars 2018, n°17-14.168

<sup>17</sup> La Revue des Loyers, N° 806, 1<sup>er</sup> avril 2000

<sup>18</sup> C.A Paris, 23<sup>ème</sup> ch, 28 mai 1997, cité sous art. 3 de la loi du 10 juillet 1965, Code de la copropriété

<sup>19</sup> Cass. 3<sup>ème</sup> civ, 21 juin 2006, n°05-13.607

<sup>20</sup> Décr. n° 55-22 du 4 janvier 1955, art. 4, dans sa dernière rédaction issue de l'Ord. n°2010-638 du 10 juin 2010, art. 14

<sup>21</sup> Cass. 1<sup>ère</sup> civ., 26 janv. 2012, n° 10-28.356

Cass. 1<sup>ère</sup> civ., 5 déc. 2012, n° 11-25.479

Ainsi, la Cour de cassation précise davantage encore sa jurisprudence sur les possibilités de rectification d'erreur matérielle en matière de copropriété : après la rectification des mentions des procès-verbaux d'assemblée générale, après la rectification des mentions de la feuille de présence, la Cour de cassation ajoute à ces actes administratifs rectifiables par le juge l'état descriptif de division.

En conclusion, l'erreur matérielle rectifiable s'entend, en droit de la copropriété, comme l'erreur dont la rectification ne remet pas en cause les droits et obligations des copropriétaires issus du règlement de copropriété, et qui est présente dans les actes administratifs (procès-verbaux d'assemblée générale, feuille de présence, ...) et des actes authentiques (état descriptif de division).

## **II. La procédure de rectification de l'erreur matérielle affectant l'état descriptif de division :**

L'erreur matérielle affectant l'état descriptif de division peut être rectifiée soit par la juge, à la demande du propriétaire du lot en cause (A), et sans délai de prescription (B).

### **A. La procédure de rectification de l'erreur matérielle dans l'état descriptif de division :**

La cour d'appel de Paris a jugé que, en matière de rectification d'erreur matérielle affectant le procès-verbal de l'assemblée générale, la rectification d'erreur matérielle doit être effectuée spontanément par le bureau de l'assemblée, et ce, même si l'erreur matérielle emportait des conséquences importantes puisqu'elle changeait le sens de la décision<sup>22</sup>.

En matière d'état descriptif de division, le document constatant sa modification doit obligatoirement être établi sous la forme authentique aux fins de publication.

Dès lors, la modification d'une erreur matérielle affectant l'état descriptif de division est du ressort des copropriétaires concernés, et n'a pas à être soumise à un vote de l'assemblée générale.

Toutefois, en cas de refus de signer l'acte modificatif de l'une des parties, le recours au juge s'impose tout naturellement.

L'erreur matérielle affectant l'état descriptif de division peut être rectifiée par le juge, sans que l'assemblée générale de la copropriété ne puisse ni s'y opposer, ni exiger d'y participer<sup>23</sup>.

L'assemblée générale des copropriétaires n'a donc pas à intervenir, autoriser ou approuver une modification de l'état descriptif de division.

---

<sup>22</sup> C.A Paris, 23<sup>e</sup> ch. B, 10 janv. 2002, Synd. copr., 4 square Moncey c/ Joab

<sup>23</sup> Cass.3<sup>ème</sup>.civ, 8 avril 2014, Pourvoi n° 13-11.633

L'attention du lecteur et des praticiens de la copropriété est toutefois attirée sur le fait qu'il paraît clair que cette jurisprudence ne saurait être généralisée à tous les actes de la copropriété, et notamment au règlement de copropriété.

Rappelons en effet, qu'il a déjà été jugé que, sous couvert de rectifier une erreur matérielle, la copropriété ne pouvait modifier les charges de copropriété sans un vote de l'assemblée générale<sup>24</sup>.

Les pouvoirs de rectification reconnus au juge par la Cour de cassation sont ainsi limités :

- **Par la nature de l'acte :** les pouvoirs de rectification reconnus au juge sont limités aux actes authentiques (état descriptif de division) et administratifs (procès-verbaux d'assemblée, feuille de présence).

Le règlement de copropriété étant, par essence, contractuel, le juge ne saurait se substituer à l'assemblée générale pour le modifier.

- **Par les droits des copropriétaires :** l'erreur matérielle étant celle dont la rectification ne modifie pas les droits et obligations des copropriétaires, les pouvoirs de rectification reconnus au juge sont limités aux seules dispositions n'y portant pas atteinte.
- **Par l'objet de la rectification :** la rectification d'une erreur matérielle étant une modification qui n'entraîne aucune conséquence pour les droits des parties, les pouvoirs de rectification du juge sont limités aux seules erreurs manifestes qui n'ont aucune conséquence sur les droits des copropriétaires issus du règlement de copropriété.

## **B. Le délai pour agir en rectification :**

Les délais d'action en matière de copropriété sont fixés par l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 : 2 mois à compter de la réception du procès-verbal de l'assemblée générale pour les actions en annulation des assemblées générales, 5 ans pour les actions personnelles<sup>25</sup>, et 30 pour les actions réelles immobilières.

Dans ces conditions, l'action en rectification d'une erreur matérielle de l'état descriptif de division est-elle soumise à l'un de ces délais ?

A notre sens, aucun délai ne s'applique à cette procédure en rectification d'erreur matérielle de l'état descriptif de division.

En effet, la cour de cassation a jugé, en matière de rectification d'erreur matérielle affectant un jugement, que la rectification d'erreur matérielle, qui ne tend qu'à réparer les erreurs ou

---

<sup>24</sup> Cass.3<sup>ème</sup>.civ, 22 janvier 2014, n° 12-26923

<sup>25</sup> L. 10 juillet 1965, art. 42, dans sa dernière rédaction issue de l'article 213 de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018

omissions matérielles et qui ne peut aboutir à une modification des droits et obligations reconnus aux parties, n'est pas soumise à un délai de prescription<sup>26</sup>.

La requête en rectification d'erreur matérielle n'est soumise à aucun délai de prescription, précisément parce qu'il ne saurait être question d'altérer les droits et obligations des parties.

Ce raisonnement est parfaitement transposable à la rectification d'erreur matérielle affectant l'état descriptif de division puisque précisément, comme il a été rappelé, une telle action est autorisée uniquement pour les rectifications n'entraînant aucune modification des droits des copropriétaires.

Par ailleurs, aucun texte n'impose un délai de prescription particulier quant à l'exercice d'une telle action en rectification.

Pour finir, et comme il a été rappelé, l'action en rectification d'une erreur matérielle entachant l'état descriptif de division n'a pas pour objet, et ne peut avoir pour effet, de modifier l'exercice d'un droit tiré du règlement de copropriété.

La procédure de rectification d'une erreur matérielle entachant l'état descriptif de division permet simplement de réparer l'erreur de plume d'un rédacteur à tout du moins étourdi.

Ne pas limiter dans le temps l'action en rectification d'une erreur matérielle entachant l'état descriptif de division, c'est ainsi garantir que la volonté réelle des rédacteurs de l'état descriptif de division soit conforme de l'acte publié au fichier immobilier.

La procédure de rectification d'erreur matérielle a ainsi pour objet, in fine, à rétablir l'assonance entre la réalité de l'immeuble et l'état descriptif de division lui étant applicable.

Jérôme HOCQUARD  
Avocat au Barreau de Paris  
SCP HOCQUARD & ASSOCIES

---

<sup>26</sup> Cass.2<sup>ème</sup>.civ, 7 juin 2018, n° 16-28.539