



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Légifrance

Le service public de la diffusion du droit



Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 20 décembre 2018, 17-27.814, Publié au bulletin

Cour de cassation - Chambre civile 3

N° de pourvoi : 17-27.814
ECLI:FR:CCASS:2018:C301116
Publié au bulletin
Solution : Rejet

Audience publique du jeudi 20 décembre 2018

Décision attaquée : Cour d'appel de Grenoble, du 03
octobre 2017

Président
M. Chauvin (président)

Avocat(s)
SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, SCP Foussard et Froger

Texte intégral

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Grenoble, 3 octobre 2017), que,

la société March promotion construction vente (la société March) ayant obtenu un permis de construire deux bâtiments comprenant plusieurs logements, la société Simpic, propriétaire d'une parcelle voisine, a demandé au juge administratif l'annulation de ce permis ; que, les 4 et 22 septembre 2014, la société March a conclu avec la société Simpic et son gestionnaire de patrimoine, la société Financière Saxe, une transaction qui, en contrepartie du désistement du recours pour excès de pouvoir, prévoyait à la charge de la société March le nettoyage des vitres de la maison située sur le terrain appartenant à la société Simpic, la plantation d'un mur végétal et le paiement de la somme de 12 000 euros ; que, sur requête des sociétés Simpic et Financière Saxe, le président du tribunal de grande instance a, par ordonnance du 5 août 2016, conféré force exécutoire à la transaction ; que la société March a assigné les sociétés Simpic et Financière Saxe en rétractation de cette ordonnance ;

Attendu que la société Financière Saxe fait grief à l'arrêt d'accueillir cette demande, alors, selon le moyen :

1°/ que le délai d'enregistrement d'un mois à compter de sa date d'une transaction prévoyant en contrepartie du versement d'une somme d'argent ou de l'octroi d'un avantage en nature, le désistement du recours pour excès de pouvoir formé contre un permis de construire, prévu par les articles 635, 1, 9° du code général des impôts et L. 600-8 du code de l'urbanisme, n'est pas une condition de validité de la transaction ; qu'en conséquence, le juge saisi d'une requête tendant à l'homologation d'une telle transaction est tenu de lui conférer force exécutoire dès lors qu'il constate que la transaction a été enregistrée à la date où il statue, peu important le non-respect du délai d'un mois ; qu'en refusant l'homologation du protocole transactionnel conclu entre les parties les 4 et 22 septembre 2016, tout en constatant que celui-ci avait été enregistré le 24 mai 2016, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, a violé l'article L. 600-8, alinéa 2, du code de l'urbanisme ;

2°/ que, la cause de la contrepartie prévue par une transaction visée par l'article L. 600-8 du code de l'urbanisme réside dans le désistement du requérant ; que cette contrepartie ne peut dès lors être réputée sans cause une fois que le requérant s'est désisté de son recours et qu'il n'est plus recevable à former un nouveau recours contre le permis de construire litigieux ; qu'en refusant d'homologuer la transaction, tout en constatant que la société Simpic s'était désistée de sa requête et qu'il lui en avait été donné acte par le juge administratif par ordonnance du 5 novembre 2016, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, a violé l'article L. 600-8 du code de l'urbanisme ;

Mais attendu qu'il ressort de la combinaison des articles L. 600-8 du code de l'urbanisme et 635, 1, 9° du code général des impôts que la formalité de l'enregistrement doit être accomplie dans le mois de la date de la transaction et que, à défaut d'enregistrement dans ce délai, la contrepartie prévue par la transaction non enregistrée est réputée sans cause ;

Que considérer que le délai d'un mois est dépourvu de sanction et admettre ainsi qu'une transaction ne pourrait être révélée que tardivement serait en contradiction avec l'objectif de moralisation et de transparence poursuivi par le législateur ;

Que ce délai d'enregistrement est un délai de rigueur qui ne peut être prorogé et dont l'inobservation entraîne l'application de la sanction légale, quel que soit le motif du retard ;

Que, si la transaction ne peut être considérée comme dépourvue de cause dès lors que l'obligation de l'autre partie a existé au moment de la formation du contrat et a été exécutée, la référence à l'absence de cause ne renvoie pas à la notion de cause au sens du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016, mais signifie que la transaction est tenue par le législateur pour illégale et que les sommes perçues en exécution de cette transaction sont indues ;

Que l'article 80, IV, 9°, de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, qui, modifiant l'alinéa 2 de l'article L. 600-8 du code de l'urbanisme, précise que la contrepartie est réputée sans cause dès lors que la transaction n'a pas été enregistrée dans le délai d'un mois prévu à l'article 635 du code général des impôts, a un caractère interprétatif, dès lors qu'il se borne à reconnaître sans rien innover un état de droit préexistant, et conforte cette solution ;

Attendu que la cour d'appel, qui a constaté que la transaction conclue les 4 et 22 septembre 2014 n'avait été enregistrée que le 24 mai 2016, en a exactement déduit que la société March était fondée en sa demande de rétractation de l'ordonnance lui ayant donné force exécutoire ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Financière Saxe aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la société Financière Saxe et la condamne à payer à la société March promotion construction vente la somme de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt décembre deux mille dix-huit. MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, avocat aux Conseils, pour la société Financière Saxe

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR rejeté la demande de la société Financière Saxe tendant à l'homologation du protocole transactionnel des 4 et 22 septembre 2014 ;

Aux motifs propres que : « Aux termes de l'article L. 600-8 du code de l'urbanisme issu de l'ordonnance n° 2013-638 du 18 juillet 2013 :

« Toute transaction par laquelle une personne ayant demandé au juge administratif l'annulation d'un permis de construire, de démolir ou d'aménager s'engage à se désister de ce recours en contrepartie du versement d'une somme d'argent ou de l'octroi d'un avantage en nature doit être enregistrée conformément à l'article 635 du code général des impôts.

La contrepartie prévue par une transaction non enregistrée est réputée sans cause et les sommes versées ou celles qui correspondent au coût des avantages consentis sont sujettes à répétition. L'action en répétition se prescrit par cinq ans à compter du dernier versement ou de l'obtention de l'avantage en nature. »

En application de l'article 635, 9° du code général des impôts, la transaction prévoyant, en contrepartie du versement d'une somme d'argent ou de l'octroi d'un avantage en nature, le désistement du recours pour excès de pouvoir formé contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager, doit être enregistré dans le délai d'un mois à compter de sa date.

Il ressort de la combinaison de ces textes que la formalité de l'enregistrement doit être accomplie et qu'à défaut d'un enregistrement dans ce délai, la contrepartie au désistement doit être réputée sans cause.

Il est constant que le protocole conclu les 4 et 22 septembre 2014 n'a été enregistré que le 24 mai 2016, soit plus d'un mois à compter de sa date, et que la société March Promotion Construction Vente est fondée en sa demande de rétractation de l'ordonnance ayant donné force exécutoire au protocole » ;

Et aux motifs adoptés que : « en l'absence d'enregistrement dans le mois de sa date, la partie qui s'est désistée de son recours en annulation du permis de construire devant le juge administratif ne peut plus obtenir le versement des contreparties prévues par la transaction. »

1° Alors que le délai d'enregistrement d'un mois à compter de sa date d'une transaction prévoyant en contrepartie du versement d'une somme d'argent ou de l'octroi d'un avantage en nature, le désistement du recours pour excès de pouvoir formé contre un permis de construire, prévu par les articles 635, 1. 9° du code général des impôts et L. 600-8 du code de l'urbanisme, n'est pas une condition de validité de la transaction ; qu'en conséquence, le juge saisi d'une requête tendant à l'homologation d'une telle transaction est tenu de lui conférer force exécutoire dès lors qu'il constate que la transaction a été enregistrée à la date où il statue, peu important le non-respect du délai d'un mois ; qu'en refusant l'homologation du protocole transactionnel conclu entre les parties les 4 et 22 septembre 2016, tout en constatant que celui-ci avait été enregistré le 24 mai 2016, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, a violé l'article L. 600-8, alinéa 2, du code de l'urbanisme ;

2° Alors, subsidiairement que, la cause de la contrepartie prévue par une transaction visée par l'article L. 600-8 du code de l'urbanisme réside dans le désistement du requérant ; que cette contrepartie ne peut dès lors être réputée sans cause une fois que le requérant s'est désisté de son recours et qu'il n'est plus recevable à former un nouveau recours contre le permis de construire litigieux ; qu'en refusant d'homologuer la transaction, tout en constatant que la SCI Simpic s'était désistée de sa requête et qu'il lui en avait été donné acte par le juge administratif par ordonnance du 5 novembre 2016, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, a violé l'article L. 600-8 du code de l'urbanisme.ECLI:FR:CCASS:2018:C301116