

Les billets d'actualité de VLD Avocats

Catégorie : urbanisme

Transaction sur recours contre permis de construire : le délai d'enregistrement d'un mois est-il impératif ?

(Cour de cassation, Troisième chambre civile, 20 décembre 2018, n°17-27.814)

Dans un arrêt du 20 décembre 2018, la Cour de cassation confirme que le non-respect du délai d'un mois pour enregistrer une transaction a pour conséquence de rendre ladite transaction nulle de plein droit.

Quels sont les faits à l'origine du litige ? Une société obtient en août 2013 un permis de construire portant sur deux bâtiments de logements. Une société civile immobilière (SCI) - propriétaire du terrain voisin - forme alors un recours à l'encontre dudit permis de construire délivré à la société.

Les deux voisins concluent alors, les 2 et 22 septembre 2014, un protocole transactionnel afin d'acter de la renonciation à recours de la SCI contre notamment le versement d'une indemnité transactionnelle à hauteur de 12.000 euros. Cette transaction ne sera enregistrée que le 24 mai 2016.

Le pétitionnaire refuse alors de payer le montant de l'indemnité transactionnelle au motif de la caducité de la transaction du fait d'un enregistrement tardif.

Le 5 août 2016, la SCI obtient l'homologation de la transaction en justice. Néanmoins, cette dernière est retirée à la demande du pétitionnaire par ordonnance du 25 janvier 2017 du Président du TGI de Valence. Cette ordonnance est confirmée le 3 octobre 2017 par la Cour d'appel de Grenoble dès lors que la transaction est caduque.

Le pourvoi formé par la SCI est rejeté par la Cour de cassation, qui juge, sur le fondement 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 qu'à défaut la contrepartie prévue par la transaction non enregistrée est réputée sans cause ;**
- mais également que le **respect de ce délai d'un mois a pour objet le respect des objectifs de moralisation et de transparence** poursuivi par le législateur.

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.