

COMM.

MB

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 4 avril 2024

Cassation

M. VIGNEAU, président

Arrêt n° 197 F-B

Pourvoi n° P 22-20.616

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, CHAMBRE COMMERCIALE, FINANCIÈRE ET ÉCONOMIQUE, DU 4 AVRIL 2024

La société Royan développement, société en nom collectif, dont le siège est [Adresse 1], a formé le pourvoi n° P 22-20.616 contre l'arrêt rendu le 28 juin 2022 par la cour d'appel de Poitiers (1re chambre civile), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. [Z] [W], domicilié [Adresse 2],

2°/ à Mme [I] [S], épouse [W], domiciliée [Adresse 2],

défendeurs à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, un moyen de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Alt, conseiller, les observations de la SCP Célice, Texidor, Périer, avocat de la société Royan développement, de la SCP Sevaux et Mathonnet, avocat de M. et Mme [W], après débats en l'audience publique du 13 février 2024 où étaient présents M. Vigneau, président, M. Alt, conseiller rapporteur, M. Ponsot, conseiller doyen, et Mme Bendjebbour, greffier de chambre,

la chambre commerciale, financière et économique de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

#### Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Poitiers, 28 juin 2022), le 11 septembre 2020, la société Royan développement, bénéficiaire d'un permis de construire, a conclu avec M. et Mme [W], qui avaient déposé un recours pour excès de pouvoir contre ce permis, une transaction aux termes de laquelle elle leur versait la somme de 300 000 euros en contrepartie du désistement de leur recours.
2. Le 1er octobre 2020 M. et Mme [W] ont adressé cette transaction au service de la publicité foncière de [Localité 3]. Le 26 novembre 2020, ce service leur a notifié un rejet comportant l'indication « cause du rejet : protocole d'accord transactionnel : Acte non publiable (soumis à la formalité de l'enregistrement) », les invitant par ailleurs à régulariser le document dans un délai d'un mois à compter de la notification. Le 4 décembre 2020, la transaction a été enregistrée.
3. Par ordonnance rendue le 8 avril 2021, à la requête de M. et Mme [W], le président d'un tribunal judiciaire a homologué cette transaction.
4. La société Royan développement a assigné M. et Mme [W] en rétractation de l'ordonnance.

Sur le moyen, pris en sa troisième branche

#### Enoncé du moyen

5. La société Royan développement fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande de rétractation de l'ordonnance rendue sur requête, d'homologuer le protocole et de lui conférer force exécutoire, alors « que seuls les actes soumis obligatoirement ou admis facultativement à la formalité fusionnée régie par l'article 647 du code général des impôts sont réputés enregistrés à la date de leur dépôt au service de la publication foncière, en cas de rejet de la formalité de publicité foncière, conformément au IV de l'article précité ; qu'en revanche, les actes qui ne peuvent pas faire l'objet d'une publicité foncière, telle une transaction de l'article L. 600-8 du code de l'urbanisme, n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 647 du code général des impôts ; qu'en l'espèce, la cour a constaté que la formalité de publication avait été rejetée par le service de la publicité foncière puisque la transaction était un "acte non publiable" ; qu'en considérant néanmoins que l'acte était réputé enregistré à la date de son dépôt au service de la publicité foncière, la cour a violé les articles 647 et 635 du code général des impôts. »

#### Réponse de la Cour

Vu les articles 647 et 635 du code général des impôts :

6. Il résulte de ces textes que seuls les actes soumis obligatoirement ou admis facultativement à la formalité fusionnée régie par le premier texte sont réputés enregistrés à la date de leur dépôt au service de la publicité foncière. Tel n'est pas le cas de la transaction mentionnée au 9° du second texte, qui n'est soumise qu'à la formalité de l'enregistrement et n'est pas susceptible de publicité foncière.

7. Pour rejeter la demande de la société Royan développement, l'arrêt, après avoir constaté que la formalité de publication avait été rejetée par le service de la publicité foncière pour être un acte non publiable, retient que l'acte était

réputé enregistré à la date de son dépôt au service de la publicité foncière.

8. En statuant ainsi, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

Et sur le moyen, pris en sa deuxième branche

Enoncé du moyen

9. La société Royan développement fait le même grief à l'arrêt, alors « que la transaction par laquelle une personne ayant demandé l'annulation d'un permis de construire s'engage à se désister de ce recours en contrepartie du versement d'une somme d'argent doit faire l'objet, auprès du service des impôts, de la formalité de l'enregistrement régie par l'article 635 du code général des impôts dans le délai d'un mois à compter de sa signature ; qu'en l'espèce, la cour a constaté que "le protocole d'accord transactionnel" signé le 11 septembre 2020 "a été enregistré ( ) le 4 décembre 2020" ; qu'en ne déduisant pas de ce constat que l'enregistrement de la transaction était tardif, la cour a violé l'article L. 600-8 du code de l'urbanisme, ensemble l'article 635 du code général des impôts. »

Réponse de la Cour

Vu les articles L. 600-8 du code de l'urbanisme et 635 du code général des impôts :

10 . Il résulte de ces textes que toute transaction par laquelle une personne ayant demandé au juge administratif l'annulation d'un permis de construire s'engage à se désister de ce recours en contrepartie du versement d'une somme d'argent doit être enregistrée dans un délai d'un mois à compter de sa date, et que la contrepartie prévue par une transaction non enregistrée dans ce délai est réputée sans cause et les sommes versées ou celles qui correspondent au coût des avantages consentis sont sujettes à répétition.

11. Pour rejeter la demande de la société Royan développement, l'arrêt, après avoir rappelé que cette formalité devait être effectuée dans le délai d'un mois à compter de sa date, constate que la transaction litigieuse, signée le 11 septembre 2020, avait été enregistrée le 4 décembre suivant.

12. En statuant ainsi, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, a violé les textes susvisés.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 28 juin 2022, entre les parties, par la cour d'appel de Poitiers ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Bordeaux ;

Condamne M. et Mme [W] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par M. et Mme [W] et les condamne à payer à la société Royan développement la somme globale de 3 000 euros ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, chambre commerciale, financière et économique, et prononcé par le président en son audience publique du quatre avril deux mille vingt-quatre.