



ALTA-JURIS
INTERNATIONAL



Lettre

d'info

IMMOBILIER

**Loi ELAN :
enregistrement
des transactions**

**ANNEE
2019**

N° 106

**Jean-Jacques Salmon
Philippe Salmon
Christine Baugé
David Alexandre**
Avocats Associés

Droit immobilier
Droit de la construction
Droit commercial
Droit de la famille
Droit du travail
Droit de la consommation et
recouvrement

**SALMON & Associés
Avocats
Parc Athéna
1 rue Albert Schweitzer
14280 Saint Contest
Tel 02 31 34 01 30
Fax 02 31 78 04 39**

www.altajuris-caen.com
selarl.salmon@altajuris-caen.com

Loi ELAN : enregistrement des transactions.



**CODE
DE
L'URBANISME**

L'article L.600-8 du Code de l'Urbanisme a fait l'objet d'une modification par la loi ELAN du 23 novembre 2018, applicable à compter du 1^{er} janvier 2019.

Attention que la loi ne brise pas l'élan ...

L'article L.600-8 dispose que :

« Toute transaction par laquelle une personne ayant demandé ou ayant l'intention de demander au juge administratif l'annulation d'un permis de construire, de démolir ou d'aménager s'engage à se désister de ce recours ou à ne pas introduire de 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 dans le délai d'un mois prévu au même article 635, 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.

Les transactions conclues avec des associations ne peuvent pas avoir pour contrepartie le versement d'une somme d'argent, sauf lorsque les associations agissent pour la défense de leurs intérêts matériels propres.

Les acquéreurs successifs de biens ayant fait l'objet du permis mentionné au premier alinéa peuvent également exercer l'action en répétition prévue à l'alinéa précédent à raison du préjudice qu'ils ont subi. »

L'obligation d'enregistrer les transactions était introduite par l'ordonnance du 18 juillet 2013, laquelle prévoyait alors que dans l'hypothèse d'un recours qui faisait l'objet d'un désistement, la transaction prévoyant le règlement d'une somme d'argent devait faire l'objet d'un enregistrement.

LOI ELAN

La loi ELAN a étendu cette obligation d'enregistrement aux transactions intervenant non seulement dans l'hypothèse d'un désistement de procédure, mais aussi dans l'hypothèse d'un accord en vue d'empêcher l'introduction d'un recours

A défaut d'enregistrement dans le délai d'un mois, la contrepartie est réputée sans cause, les sommes versées pouvant faire l'objet d'une action en répétition pendant un délai de cinq ans.

L'enregistrement de ces accords a ainsi été étendu aux accords préalables, mais aussi aux accords prévoyant le versement d'une somme d'argent ou l'octroi d'un avantage en nature.

Ces dispositions applicables au 1^{er} janvier 2019 peuvent être appréciées au regard de l'arrêt rendu par la Cour de Cassation le 20 décembre 2018 qui fait une application stricte de l'obligation d'enregistrement dans le délai d'un mois en précisant que son inobservation entraîne l'application de la sanction prévoyant que la contrepartie financière, est réputée « *sans cause* » et sujette en conséquence à répétition.



La Cour de Cassation en cet arrêt rappelle que la formalité de l'enregistrement doit être accomplie dans le délai d'un mois de la date de la transaction. Il s'agit d'un délai de rigueur qui ne peut être prorogé.

La transaction est tenue pour illégale et les sommes perçues sont indues, peu importe que la transaction ait fait l'objet d'un enregistrement postérieur.

Jean-Jacques SALMON
Avocat à la Cour