

**Cour de cassation  
Première chambre civile**

**13 novembre 2014**  
n° 13-24.633  
Texte(s) appliqué

**Sommaire :**

**Texte intégral :**

Cour de cassation Première chambre civile 13 novembre 2014 N° 13-24.633

Cassation

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

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

Sur le premier moyen, pris en sa première branche :

Vu l'article 1184 du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que la SCI Juillet, dont le gérant est M. Jacques X..., est propriétaire des parcelles cadastrées n° 57, 59, 60 et 873 au lieudit Chatellerie sur la commune de Saint-Pierre de Cole (la commune), que Mme Catherine X..., épouse Y...est propriétaire des parcelles voisines cadastrées n° 55 et 1001 et que la commune est propriétaire des parcelles cadastrées n° 56 et 58 jouxtant les précédentes, pour les avoir acquises des auteurs des consorts X..., suivant acte notarié en date du 23 avril 1863 ; qu'aux termes de cet acte, la parcelle n° 56 comporte une maison qui servait alors au logement du desservant de l'église et était destinée à y établir le presbytère ; que suite au départ du dernier ecclésiastique en 2006, la commune a décidé de louer le bâtiment à des fins sociales et a édifié un hangar adjacent, desservi par une route goudronnée traversant une bande de terre située sur la parcelle n° 59 ; que la SCI Juillet et Mme X... ont assigné la commune en résolution de la vente du 23 avril 1863 ;

Attendu que pour rejeter cette demande, l'arrêt retient que, si l'acte de vente du 23 avril 1863 stipulait que la maison vendue, abritant alors le logement du desservant, était destinée à y établir définitivement le presbytère, cette obligation d'affectation avait perdu son objet pour des raisons extérieures à la volonté de la commune et que celle-ci se trouvant confrontée à la nécessité d'adapter l'obligation initialement stipulée aux réalités actuelles, il ne pouvait lui être fait grief de ne plus loger un ecclésiastique ni de louer à des particuliers le presbytère laissé vacant ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la résolution d'un contrat synallagmatique peut être prononcée en cas d'inexécution par l'une des parties de ses obligations, quel que soit le motif qui a empêché cette partie de remplir ses engagements et alors même que cet empêchement résulterait de la force majeure, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

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

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 4 juillet 2013, entre les parties, par la cour d'appel de Bordeaux ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Toulouse ;

Condamne la commune de Saint-Pierre de Cole aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la commune de Saint-Pierre de Cole et la condamne à payer à la SCI Juillet et Mme X... 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, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du treize novembre deux mille quatorze. MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Hémerly et Thomas-Raquin, avocat aux Conseils, pour la société Juillet et Mme X...

**PREMIER MOYEN DE CASSATION**

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir dit que l'impossibilité pour la commune de Saint Pierre de Cole d'affecter le logement construit sur la parcelle n° 56 en qualité de presbytère ne résulte pas d'une inexécution fautive, rejeté en conséquence la demande de la SCI Juillet et de Mme X... de caducité ou de résolution de la vente du 23 avril 1863, constaté que ces dernières ne rapportent pas la preuve de l'inexécution par la commune de Saint Pierre de Cole de l'obligation d'entretien des murs séparatifs, rejeté en conséquence leur demande de dommages-intérêts provisionnels et d'expertise ainsi que leur demande de remise en état, constaté l'état d'enclave des parcelles n° 56 et 58 appartenant à la commune de Saint Pierre de Cole, rejeté en conséquence la demande de limitation d'accès au presbytère par le chemin rural sous astreinte et condamné Mme X... et la SCI Juillet à payer à la commune de Saint Pierre de Cole la somme de 2 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « S'il est exact que l'acte de vente du 23 avril 1863 stipule que la maison vendue sert à l'actuellement"au logement du desservant et qu'elle est destinée à y établir définitivement le presbytère", il n'en est pas moins avéré que les autorités ecclésiastiques n'ont pas remplacé l'abbé Orsino Z... dernier prêtre ayant occupé les lieux, qu'elles ont même confirmé à la commune, par lettre du 20 février 2006, qu'elles n'envisageaient pas de pourvoir à son remplacement et qu'elles restituaient le presbytère à la commune afin qu'elle puisse en disposer selon ses besoins ; que dans ces conditions, l'obligation d'affecter la maison à usage de presbytère ayant perdu son objet pour des raisons extérieures à la volonté de la commune et celle-ci se trouvant ainsi confrontée à la nécessité d'adapter l'obligation initialement stipulée aux réalités actuelles, il ne saurait lui être fait grief de ne plus abriter un curé ou un pasteur ni de louer occasionnellement à des particuliers le presbytère laissé vacant, les circonstances ne justifiant ni la caducité"de la vente ni sa résolution pour inexécution fautive ; que la décision des premiers juges doit donc être confirmée de ce chef » ;

ET AUX MOTIFS ADOPTÉS QUE « Sur l'acte de vente de 1863 : qu'il résulte de la lecture de l'acte authentique du 23 avril 1863 que les consorts X...ont vendu notamment à la commune de SAINT PIERRE DE COLE une maison située lieu-dit Chatterie, servant actuellement au logement du desservant et destinée à y établir définitivement le presbytère ; qu'il y a lieu de constater qu'il s'agit bien d'une condition affectant la vente, la commune de SAINT PIERRE DE COLE, débitrice de l'obligation, devant affecter l'immeuble au logement du desservant de la paroisse ; qu'il est de jurisprudence constante que la condition ne peut être réputée accomplie lorsque sa réalisation est empêchée par un autre que le débiteur engagé sous cette condition (en ce sens Cass. Civ. 1ère, 23 novembre 1983, Bull. Civ. I, n° 279) ; qu'en l'occurrence, il résulte de la lecture d'un courrier de l'Evêque de Périgueux en date du 20 février 2006 que ce dernier n'envisage plus d'utiliser le presbytère de SAINT PIERRE DE COLE pour y loger un prêtre résident de sorte qu'il restitue l'immeuble à la commune ; que cette « désaffectation » est confirmée par un courrier du sous-préfet de NONTRON du 08 avril 2010 qui rappelle qu'il n'existe pas en dehors des départements encore concordataires, de procédure spécifique de désaffectation et que la lettre de l'Evêque susmentionnée suffit pour utiliser l'immeuble comme bon semblera à la commune ; que cette situation, qui peut être assimilée à un cas de force majeure puisque la décision de ne plus nommer un prêtre résident à SAINT PIERRE DE COLE est étrangère à la commune, qu'elle est imprévisible et irrésistible, empêche nécessairement la défenderesse de satisfaire à la condition prescrite par l'acte de vente de 1863, sans toutefois que cette impossibilité présente pour cette dernière un caractère fautif ; qu'il en résulte qu'en l'absence de toute responsabilité de la commune de SAINT PIERRE DE COLE dans l'impossibilité de continuer à affecter l'immeuble construit sur la parcelle n° 56 à l'habitation d'un prêtre résident sur la paroisse, il convient de constater que la vente ne peut être déclarée caduque ou résolue de ce fait ; qu'en conséquence, il convient de rejeter la demande de la SCI JUILLET et de Madame Catherine X... de ce chef » ;

ALORS, D'UNE PART, QUE la résolution d'un contrat synallagmatique peut être prononcée en cas d'inexécution par l'une des parties de ses obligations, même si cette inexécution n'est pas fautive et quel que soit le motif qui a empêché cette partie de remplir ses engagements, alors même que cet empêchement résulterait du fait d'un tiers ou de la force majeure ; qu'en jugeant, pour débouter la SCI Juillet et Mme X... de leurs demandes, que l'impossibilité pour la commune de Saint Pierre de Cole d'affecter le logement construit sur la parcelle n° 56 en qualité de presbytère ne résulte pas d'une inexécution fautive de sa part mais d'une situation qui peut être assimilée à un cas de force majeure, la cour d'appel a statué par un motif inopérant en violation de l'article 1184 du code civil ;

ALORS, D'AUTRE PART ET SUBSIDIAIREMENT, QUE la force majeure s'entend de la survenance d'un événement extérieur, imprévisible lors de la conclusion du contrat et irrésistible lors de son exécution ; qu'en retenant, pour débouter la SCI Juillet et Mme X... de leurs demandes, qu'est constitutive d'un cas de force majeure la décision de l'évêque de Périgueux de ne plus nommer de prêtre résident à Saint Pierre de Cole, sans expliciter en quoi une telle circonstance aurait présenté un caractère imprévisible lors de la conclusion du contrat et irrésistible lors de son exécution, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1148 du code civil ;

ALORS, DE TROISIÈME PART, TOUJOURS SUBSIDIAIREMENT, QUE la règle selon laquelle la condition ne peut être réputée accomplie lorsque sa réalisation est empêchée par un autre que le débiteur engagé sous cette condition, ne s'applique qu'aux seules conditions suspensives ; qu'en relevant, pour débouter la SCI Juillet et Mme X... de leurs demandes, que la réalisation de la condition tenant à l'obligation pour la commune de Saint Pierre de Cole d'affecter la maison sise sur la parcelle n° 56 à l'usage de presbytère, avait été empêchée par un autre que le débiteur engagée sous cette condition, quand une telle obligation ne constituait nullement une condition suspensive, la cour d'appel a violé par fausse application l'article 1178 du code civil ;

ALORS, DE QUATRIÈME ET DERNIÈRE PART, QU'en rejetant la demande de dommages-intérêts provisionnels de la SCI Juillet et Mme X..., sans répondre aux conclusions de ces dernières qui faisaient valoir que l'affectation du bâtiment sur la parcelle n° 56 à une autre destination que celle de presbytère leur causait un préjudice dont elles étaient fondées à solliciter la réparation, la cour d'appel a entaché sa décision d'une insuffisance de motivation en violation de l'article 455 du code de procédure civile.

## SECOND MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir constaté l'atta d'enclave des parcelles 56 et 58 appartenant à la Commune de SAINT PIERRE DE COLE et en conséquence rejeté les demandes de Mme X... et de la SCI Juillet de limitation d'accès au presbytère par le chemin rural sous astreinte, de dommages-intérêts provisionnels, d'expertise et de remise en état ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « La commune de SAINT PIERRE DE COLE se prévaut par ailleurs de l'état d'enclave du presbytère ; il résulte en effet des constatations effectuées le 8 août 2011 par l'huissier requis par la SCI JUILLET et Mme X..., qu'hormis le passage empunté depuis 1863 par la parcelle n° 59 appartenant à la SI JUILLET, l'accès au presbytère ne serait possible que par le chemin rural séparant les parcelles 51 et 552 ; or, l'huissier instrumentaire a constaté que ce chemin n'était pas entretenu, qu'il n'était pas marqué ou peu marqué, qu'il était envahi par des arbres et autres végétaux venus s'installer depuis de nombreuses années, qu'un talus s'était formé à proximité du presbytère et que le chemin n'était ni droit ni praticable (p. 3 du procès-verbal de constat) ; en outre l'accès par ce chemin aboutirait à une porte d'entrée étroite (photographie n° 9 jointe au procès-verbal de constat) ne permettant pas un accès au bâtiment en automobile ; compte tenu de ces constatations, il est établi que l'aménagement de ce chemin rural pour desservir le fonds litigieux nécessiterait des travaux d'une importance et d'un coût disproportionné par rapport à la valeur du fonds et ne permettrait pas au surplus de disposer d'un accès suffisant au bâtiment ; l'état d'enclave étant ainsi caractérisé, c'est à bon droit que, faisant une juste application des dispositions de l'article 682 du code civil, le tribunal a constaté l'état d'enclave des parcelles n° 56 et 58 ; c'est également à bon droit que, faisant une juste application des dispositions de l'article 685 du code civil, le tribunal a constaté que l'assiette et le mode de servitude de passage pour cause d'enclave étaient déterminés par un usage continu depuis l'acte de vente du 23 avril 1863 et que l'action en indemnité dans le cas prévu par l'article 682 du même code n'était plus recevable pour cause de prescription ; que la SCI JUILLET et Mme X... ne peuvent donc obtenir

paiement d'une quelconque indemnité de ce chef » ;

ET AUX MOTIFS ADOPTÉS QUE « il résulte des dispositions de l'article 682 du Code civil que le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement est fondé à réclamer sur les fonds de son voisin un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner ; qu'un simple souci de commodité et de convenance ne permet pas de caractériser l'insuffisance de l'issue sur la voie publique ; qu'en l'occurrence, la commune de SAINT PIERRE DE COLE fait la démonstration par la production aux débats du procès-verbal de constat susmentionné du 04 février 2010 que la parcelle n° 56 n'est accessible depuis la voie publique qu'en passant par la parcelle n° 59 appartenant à la SCI JUILLET ; que ce passage est d'ailleurs reconnu par cette dernière qui indiquait qu'il ne s'agissait pour elle que d'une tolérance lorsque le presbytère était habité par le desservant de la paroisse ; que toutefois il ne s'agit pas que d'une simple tolérance lorsque c'est le seul passage possible ; que les allégations des demanderesses selon lesquelles le passage pourrait se faire à partir du chemin rural ne sont étayées par aucun élément objectif ; en effet, les parcelles N° 56 et 58 sont situées au milieu des parcelles appartenant aux demanderesses et n'ont aucun accès au chemin rural qui les contourne largement ; qu'il convient en conséquence de constater l'état d'enclave des parcelles n° 56 et 58 ; que par ailleurs l'assiette du passage par la parcelle n° 59 est prescrite depuis un temps important car, comme le rappellent les demanderesses, le passage s'effectuait par ladite parcelle depuis la vente de 1863 ; que de la sorte, la demande de limitation de l'accès à ces parcelles par le chemin passant sur la parcelle n° 59 sera rejetée ; qu'il en sera de même pour la demande d'expertise formulée par la SCI JUILLET et Madame X... » ;

**Composition de la juridiction :** Mme Batut (président), SCP Hémerly et Thomas-Raquin, SCP Vincent et Ohi  
**Décision attaquée :** Cour d'appel Bordeaux 2013-07-04 (Cassation)