

UNIVERSITÉ PARIS-DESCARTES
(PARIS V)

FACULTÉ DE DROIT
INSTITUT D'ÉTUDES JUDICIAIRES

EXAMEN D'ENTRÉE
AU CENTRE REGIONAL DE FORMATION
PROFESSIONNELLE DES AVOCATS DE LA COUR DE
PARIS

SESSION DE SEPTEMBRE 2015

DROIT DES OBLIGATIONS

Cour de cassation
Chambre civile 1
Audience du 13 novembre 2014
Mme Batut (président),

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 ; (...)

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 « 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 Chatellerie, 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. (...)
