

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 11 mai 2017

N° de pourvoi: 16-12.236

ECLI:FR:CCASS:2017:C300518

Publié au bulletin

Rejet

M. Chauvin (président), président

SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Bouzidi et Bouhanna, SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nîmes, 10 décembre 2015), que la commune d'Apt, après délibération de son conseil municipal en date du 27 novembre 2006, a vendu, par acte des 30 mai et 19 juillet 2007, un chemin rural à M. et Mme X..., dont le fonds bordait ce chemin ; que, soutenant que sa parcelle était riveraine et que la commune d'Apt n'avait pas respecté, à l'occasion de l'aliénation du chemin, les prescriptions de l'article L. 161-10 du code rural et de la pêche maritime, qui exige que tous les riverains soient mis en demeure d'acquérir le chemin, Mme Y... a assigné les acquéreurs en nullité de la cession ;

Sur le premier moyen, après avis donné aux parties en application de l'article 1015 du code de procédure civile :

Attendu que Mme Y... fait grief à l'arrêt de constater qu'elle ne démontrait pas sa qualité de riveraine du chemin et de la déclarer irrecevable en son action, alors, selon le moyen :

1°/ qu'en cas d'aliénation d'un chemin rural, tous les propriétaires riverains doivent être mis en demeure d'acquérir les terrains attenants à leurs propriétés ; que doit être regardé comme un propriétaire riverain tout propriétaire qui possède au moins une parcelle contiguë au chemin rural et notamment le propriétaire de la parcelle à laquelle aboutit ce chemin, même si celui-ci n'est pas une voie d'accès à sa propriété ; qu'en déniant à Mme Y... la qualité de propriétaire riveraine et donc qualité pour agir en nullité de la vente du

chemin rural à M. et Mme X... aux motifs que « seuls les fonds que borde le chemin peuvent être considérés comme riverains ; que (...) le chemin rural litigieux (...) longe sur la totalité de son bord ouest la parcelle Percetti n° 132 et sur toute la longueur de son bord est la propriété Testanière n° 127 (...) et aboutit à la parcelle BL n° 200 de Mme Y... », la cour d'appel a violé les dispositions de l'article L. 161-10 du code rural ;

2°/ qu'en déniant à Mme Y... qualité à agir en nullité de la vente passée entre la commune d'Apt et les époux X..., aux motifs que la parcelle BL n° 200 de Mme Y... n'est pas enclavée, que Mme Y... n'établit pas qu'elle faisait usage du chemin et que celui-ci n'a jamais pu desservir la propriété Y... en raison de l'existence d'un grand dénivelé naturel entre les deux, la cour d'appel a statué par des motifs inopérants ; qu'elle a ainsi privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 161-10 du code rural ;

Mais attendu qu'est irrecevable une demande en nullité, fondée sur l'article L. 161-10 du code rural et de la pêche maritime, de l'acte de cession d'un chemin rural décidé par une délibération d'un conseil municipal n'ayant fait l'objet d'aucun recours devant la juridiction administrative ; que la cour d'appel a constaté que la délibération du 27 novembre 2006 n'avait fait l'objet d'aucun recours devant le juge administratif ; qu'il en résulte que la demande de Mme Y... était irrecevable ; que, par ce motif de pur droit, substitué à ceux justement critiqués, l'arrêt se trouve légalement justifié ;

Sur le second moyen :

Attendu que Mme Y... fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes à l'encontre de la société civile professionnelle Pruvot-Gigol, alors, selon le moyen, que M. Z..., notaire chargé de rédiger l'acte de vente du chemin rural, ne pouvait dresser celui-ci sans, au préalable, demander communication de la délibération du conseil municipal prescrivant l'enquête publique préalable, du rapport du commissaire enquêteur, de la mise en demeure de chacun des riverains et des pièces justifiant du non-exercice du droit de priorité par les riverains autres que les époux X..., ni vérifier que la commune d'Apt avait bien respecté les règles d'ordre public correspondantes, régissant l'aliénation des chemins ruraux ; qu'en outre, la méconnaissance de ces règles apparaissait d'ores et déjà avec évidence à la lecture de la délibération du conseil municipal en date du 27 novembre 2006, mentionnée et annexée à l'acte authentique ; qu'ainsi, en déboutant Mme Y... de son action en responsabilité délictuelle dirigée contre la SCP Pruvot et Gigol, au seul motif que « la faute du notaire n'est pas démontrée, ce dernier, s'il est tenu d'assurer l'efficacité des actes qu'il passe, n'ayant pas à vérifier la régularité d'une décision du conseil municipal parfaitement explicite et motivée et sur laquelle le notaire n'a aucun pouvoir d'appréciation, de surcroît non contestée mais approuvée par la préfecture », la cour d'appel a violé les dispositions des articles 1382 et suivants du code civil ;

Mais attendu qu'ayant retenu à bon droit, par motifs adoptés, que le notaire n'avait pas à vérifier la régularité de la délibération du conseil municipal du 27 novembre 2006, contre laquelle aucun recours administratif n'avait été formé, la cour d'appel en a exactement déduit qu'aucune faute ne pouvait lui être imputée dans la régularisation de l'acte de cession du chemin à M. et Mme X... ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mme Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du onze mai deux mille dix-sept.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat aux Conseils, pour Mme Y....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir « constaté » que Mme Y... ne démontre pas sa qualité de riveraine ni d'utilisatrice au sens des dispositions de la loi, d'avoir dit qu'elle n'a pas qualité à agir en nullité de l'acte authentique établi en l'étude de Me Z... les 30 mai et 19 juillet 2007, d'avoir déclaré irrecevable son action à l'encontre des époux X... et de la COMMUNE D'APT et de l'avoir déboutée de toutes ses demandes à leur encontre ainsi que de toutes ses demandes à l'encontre de la S.C.P. PRUVOT-GIGOL,

Aux motifs propres que « Attendu que par délibération du 27 novembre 2006, le conseil municipal de la ville d'Apt sous le visa de l'article L. 141-3 du Code de la voirie routière, a approuvé le déclassement du chemin rural situé au lieudit "La Madeleine" ; que cet acte n'a fait l'objet d'aucun recours devant le juge administratif seul compétent pour en apprécier la validité ; que dès lors cet acte s'impose à tous et permettait à la commune de procéder à la cession critiquée dont la validité n'est pas affectée par l'irrégularité prétendue de l'acte administratif ;

Attendu que la validité de l'acte administratif autorisant la commune à céder l'assiette du chemin rural n'a pas pour effet de priver les riverains du droit qu'ils tiennent de l'article L. 161-10 du Code rural qui leur donne vocation à se porter acquéreurs et dont l'alinéa 2 organise en ces termes l'exercice de cette faculté : "Lorsque l'aliénation est ordonnée, les propriétaires riverains sont mis en demeure d'acquérir les terrains attenants à leurs propriétés".

Attendu qu'un chemin se définit par son parcours et ses tenant et aboutissant ; que seuls les fonds que borde le chemin peuvent être considérés comme riverains ; que l'examen du plan cadastral montre que le chemin rural litigieux, cadastré section BL n° 141, longe sur la totalité de son bord ouest la parcelle PERCETTI n° 132 et sur toute la longueur de son bord est la propriété X... n° 127, et qu'il part du chemin des Imbardes et aboutit à la parcelle BL 200 de Madame Y... ; que Madame Y... n'a donc pas la qualité de riveraine dudit chemin dont elle n'établit d'ailleurs pas qu'elle faisait usage, alors qu'un constat de Maître A..., huissier de justice à Apt, du 9 novembre 2010, illustré par des photographies parfaitement explicites, le décrit comme encombré par une végétation abondante et des arbres adultes, pentu sur plusieurs mètres, d'accès difficile depuis la rue, avec des ronces épaisses et un rocher gênant la circulation même à pied, entre deux chênes de plus de 100 ans à une quinzaine de mètres de son entrée, un énorme rocher visible au milieu des broussailles et son extrémité sud plus de trois mètres en contrebas des parcelles X... et Y..., déclivité presque à l'abrupt.

Attendu que Madame Y... n'ayant pas la qualité de riveraine, c'est par une exacte application de l'article L. 161-10 du Code rural que le Tribunal a déclaré irrecevable son action à l'encontre de Monsieur et Madame X... et de la commune d'Apt ; que le jugement entrepris doit être confirmé » ;

Et aux motifs réputés adoptés des premiers juges que « L'action de Madame Y..., qui sollicite l'annulation de la vente d'un chemin rural, est fondée sur le non respect des dispositions de l'article L. 161-10 du Code rural.

Cet article dispose que : "Lorsqu'un chemin rural cesse d'être affecté à l'usage du public, la vente peut être décidée après enquête par le conseil municipal, à moins que les intéressés groupés en association syndical conformément à l'article L. 161-11 n'aient demandé à se charger de l'entretien dans les deux mois de l'ouverture de l'enquête. Lorsque l'aliénation est ordonnée les propriétaires riverains sont mis en demeure d'acquérir les terrains appartenant à leurs propriétés. Si dans le délai d'un mois à compter de l'avertissement, les propriétaires riverains n'ont pas déposé leur soumission ou si leurs offres sont insuffisantes, il est procédé à l'aliénation des terrains selon les règles suivies pour la vente des propriétés communales".

Il est constant que le conseil municipal de la commune d'Apt, par délibération du 27 novembre 2006, considérant que l'opération de déclassement n'a pas pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurée par cette voie, a décidé de classer l'ancien chemin rural au lieudit La Madeleine, cadastré BL 141, et d'autoriser la rétrocession de l'emprise déclassée au profit des propriétaires riverains, au prix estimé par le service des Domaines en date du 6 novembre 2006 au prix de 35 m².

Le Maire informait en effet le Conseil Municipal que les riverains d'un ancien chemin rural situé au lieu-dit La Madeleine ont fait une demande de déclassement de l'emprise de cette ancienne voie publique qui n'a plus de fonction de desserte et qui n'est plus entretenue depuis plusieurs décennies afin qu'elle puisse leur être rétrocédée.

Le maire rappelait également que le classement et le déclassement des voies communales sont prononcés par le conseil municipal, que les délibérations concernant le

classement ou le déclassement sont dispensées d'enquête publique préalable sauf lorsque l'opération envisagée a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie.

Cette délibération n'a fait l'objet d'aucun recours auprès du tribunal administratif.

L'ancien chemin rural a ensuite été vendu aux époux X... qui en avaient fait la demande dès le 6 octobre 2006.

Il est constant qu'aucune enquête publique n'a été effectuée et que Madame Y... n'a jamais été mise en demeure d'acquiescer cet ancien chemin rural.

Or un chemin rural ne fait pas partie du domaine public routier communal, mais du domaine privé de la commune.

Comme le souligne le sous-préfet d'Apt dans son courrier du 4 décembre 2009, le déclassement était donc inutile et la vente de ce chemin devait intervenir dans le respect des règles de procédure posées par l'article L. 161-10 du chemin rural.

La qualité à agir de Madame Y... est contestée par les époux X... et la commune d'Apt au motif qu'elle n'est pas riveraine de cet ancien chemin, ce qu'elle conteste, soutenant qu'il aboutit à sa propriété.

Si, en effet, Madame Y... n'est pas riveraine de ce chemin, elle n'a subi aucun grief du fait de son aliénation à un propriétaire riverain et n'a donc aucune qualité à agir.

Est riverain toute personne dont la propriété borde une voie d'eau et par extension toute voie de communication.

Il résulte des pièces versées au dossier que l'ancien chemin rural cadastré 141 est de nature à desservir les propriétés X... et PERCETTI qu'elle jouxte sur la totalité de leurs limites respectives.

La qualité de propriétaire riverain des époux X... est certaine.

La propriété de Madame Y... ne borde pas l'ancien chemin rural mais ce dernier, au vu des plans, y aboutit à son extrémité en limite de propriété.

Mais il ressort de l'étude effectuée par le géomètre expert B... sur les lieux que ce chemin ne peut être considéré comme l'accès à la parcelle 200, propriété de Madame Y....

"L'état des lieux réalisé par nos soins permet de mettre en évidence que,

1. Au démarrage du Chemin Rural côté Nord, on constate une variation dans l'altimétrie de 4,50 m sur 10 m de long, ce qui correspond à une pente de 45 %

Ensuite l'altimétrie du chemin continue à augmenter suivant une pente de 3 %

2. Existence de la trace de l'ancienne assiette du chemin rural d'une largeur de 2,50 m

située à l'Est de la parcelle BL 141, contre la parcelle BL 127.

3. Cet ancien chemin permet d'arriver à l'entrée d'un ouvrage hydraulique construit en brique et pierre.

On constate également que :

- La partie Ouest de la parcelle BL 141 se termine au Sud contre un mur de soutènement existant en pierre sèche d'une hauteur de 2,30 m.
- La partie Est de la BL 141 se termine au Sud contre un talus d'une hauteur de 1,80 m.
- l'analyse de la topographie sur la BL 200 nous indique que la partie Est de la BL 200 est séparée de la partie Ouest par une zone boisée, entre ces deux parties le long du lotissement Campagne Madeleine la différence d'altitude est égale à environ 4 m sur 45 m de long, soit une pente moyenne de 8 %".

M. B... conclut :

"La largeur de l'assiette telle qu'elle figure sur l'ancien cadastre et comme les traces relevées sur les lieux démontrent que cette assiette a une largeur de 2,50 m, ce qui de toute évidence au vue de la topographie au Nord et au Sud de la parcelle BL 141 ne permet pas un accès normal à la parcelle BL 200.

La présence du talus côté Nord et du mur de soutènement au Sud traduisent pour le moins que ce chemin permettait d'accéder seulement à la source.

Quelle aurait l'utilité de chemin de desservir la partie Est de la BL 200 alors que cette partie était accessible depuis la partie Nord de l'ancienne parcelle BL 34".

M. B... expose également que la parcelle BL 200 n'est nullement enclavée.

"La parcelle BL 200 a une issue sur le Chemin des Imbardes située à l'ouest d'une largeur de 5 m. Pour ce qui concerne la partie Est de la BL 200, je rappelle que si l'état d'enclave résulte de la division d'un fonds par suite d'une vente, d'un échange, d'un partage ou de tout autre contrat, le passage ne peut être demandé que sur des terrains qui ont fait l'objet de ces actes.

La partie Est de la BL 200 est accessible depuis la partie Ouest en créant un passage entre ces deux parties au travers de la zone boisée.

La parcelle BL 200 n'est pas enclavée".

Cette analyse est confirmée par le constat d'huissier de Maître A..., huissier, en date du 9 novembre 2010, duquel il ressort que le chemin est encombré par une végétation abondante et des arbres adultes. Il est à l'état d'abandon depuis manifestation de nombreuses années, envahi par une végétation broussailleuse et dense où se mêlent arbustes, arbres adultes et ronces épaisses. Il est non aménagé et impraticable en voiture et difficilement à pied en raison de la végétation, des arbres et des rochers.

Aucun tracé ni passage ne sont visibles.

Deux chênes de plus de 100 ans sont implantés sur ce chemin. Un énorme rocher est visible au milieu des broussailles.

A son extrémité Sud, ce chemin se trouve plus de 3 mètres en contrebas des parcelles X... et Y... qui sont au même niveau. La déclivité est presque à l'abrupt. Il existe sur le terrain PERCETTI, à proximité de l'extrémité Sud du chemin, un ouvrage hydraulique.

L'huissier note encore la présence d'énormes rochers sur le chemin en dessous de la propriété Y..., de restanque et de banquas.

En conséquence, il est démontré que cet ancien chemin rural n'a jamais pu desservir, même quand il était encore entretenu, ce qui remonte, au vu des éléments produits par la demanderesse elle-même, au début des années 1980, la propriété Y... qui n'a jamais été enclavée, en raison de la forte déclivité, et qu'il permettait seulement d'accéder à la source et à l'ouvrage hydraulique construit.

Mme Y... n'est donc pas riveraine de ce chemin ni même utilisatrice de ce chemin désaffecté.

Elle n'a donc pas qualité pour solliciter la nullité de la vente de l'ancien chemin rural aux époux X....

En conséquence son action est irrecevable à l'encontre des époux X... et de la commune d'Apt et elle sera déboutée de toutes ses demandes à leur encontre.

L'action de Madame Y... à l'encontre de la S.C.P. PRUVOT GIGOL est également vouée à l'échec.

En effet, la faute du notaire n'est pas démontrée, ce dernier, s'il est tenu d'assurer l'efficacité des actes qu'il passe, n'ayant pas à vérifier la régularité d'une décision du conseil municipal parfaitement explicite et motivée et sur laquelle le notaire n'a aucun pouvoir d'appréciation, de surcroît non contestée mais approuvée par la Préfecture.

Madame Y... sera donc déboutée de toutes ses demandes à l'encontre du notaire » ;

Alors qu' en cas d'aliénation d'un chemin rural, tous les propriétaires riverains doivent être mis en demeure d'acquérir les terrains attenants à leurs propriétés ; que doit être regardé comme un propriétaire riverain tout propriétaire qui possède au moins une parcelle contiguë au chemin rural et notamment le propriétaire de la parcelle à laquelle aboutit ce chemin, même si celui-ci n'est pas une voie d'accès à sa propriété ; qu'en déniant à Mme Y... la qualité de propriétaire riveraine et donc qualité pour agir en nullité de la vente du chemin rural à M. et Mme X... aux motifs que « seuls les fonds que borde le chemin peuvent être considérés comme riverains ; que (...) le chemin rural litigieux (...) longe sur la totalité de son bord ouest la parcelle PERCETTI n° 132 et sur toute la longueur de son bord est la propriété X... n° 127 (...) et aboutit à la parcelle BL 200 de Madame Y... », la

Cour d'appel a violé les dispositions de l'article L.161-10 du Code rural ;

Et alors qu' en déniant à Mme Y... qualité à agir en nullité de la vente passée entre la COMMUNE D'APT et les époux X..., aux motifs que la parcelle BL n° 200 de Mme Y... n'est pas enclavée, que Mme Y... n'établit pas qu'elle faisait usage du chemin et que celui-ci n'a jamais pu desservir la propriété Y... en raison de l'existence d'un grand dénivelé naturel entre les deux, la Cour d'appel a statué par des motifs inopérants ; qu'elle a ainsi privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 161-10 du Code rural.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir débouté Mme Y... de toutes ses demandes à l'encontre de la S.C.P. PRUVOT-GIGOL,

Aux motifs, réputés adoptés des premiers juges, que « L'action de Madame Y... à l'encontre de la S.C.P. PRUVOT GIGOL est (...) vouée à l'échec.

En effet, la faute du notaire n'est pas démontrée, ce dernier, s'il est tenu d'assurer l'efficacité des actes qu'il passe, n'ayant pas à vérifier la régularité d'une décision du conseil municipal parfaitement explicite et motivée et sur laquelle le notaire n'a aucun pouvoir d'appréciation, de surcroît non contestée mais approuvée par la Préfecture.

Madame Y... sera donc déboutée de toutes ses demandes à l'encontre du notaire » ;

Alors que Me Z..., notaire chargé de rédiger l'acte de vente du chemin rural, ne pouvait dresser celui-ci sans, au préalable, demander communication de la délibération du conseil municipal prescrivant l'enquête publique préalable, du rapport du commissaire enquêteur, de la mise en demeure de chacun des riverains et des pièces justifiant du non-exercice du droit de priorité par les riverains autres que les époux X..., ni vérifier que la COMMUNE D'APT avait bien respecté les règles d'ordre public correspondantes, régissant l'aliénation des chemins ruraux ; qu'en outre, la méconnaissance de ces règles apparaissait d'ores et déjà avec évidence à la lecture de la délibération du conseil municipal en date du 27 novembre 2006, mentionnée et annexée à l'acte authentique ; qu'ainsi, en déboutant Mme Y... de son action en responsabilité délictuelle dirigée contre la S.C.P. PRUVOT et GIGOL, au seul motif que « la faute du notaire n'est pas démontrée, ce dernier, s'il est tenu d'assurer l'efficacité des actes qu'il passe, n'ayant pas à vérifier la régularité d'une décision du conseil municipal parfaitement explicite et motivée et sur laquelle le notaire n'a aucun pouvoir d'appréciation, de surcroît non contestée mais approuvée par la Préfecture », la Cour d'appel a violé les dispositions des articles 1382 et suivants du Code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Nîmes , du 10 décembre 2015

