

*Mots clés : droit de passage, servitude, droit privé*

### Servitude pour enclave : il faut respecter le droit de passage et les contraintes environnementales

Dans cette affaire, une commune a installé une station de prélèvement d'eau potable sur des parcelles dont elle est propriétaire. Ces parcelles étant enclavées, elle a fait assigner les propriétaires de fonds voisins en fixation de l'assiette d'une servitude de passage sur leurs terrains pour accéder à cette station.

La Cour d'Appel (CA) a retenu le tracé de la servitude se basant sur un arrêté préfectoral, rejetant, pour des raisons environnementales, un tracé alternatif proposé par un propriétaire voisin. **La Cour de cassation approuve cette décision, soulignant que le passage devait être conforme aux contraintes environnementales imposées dans la zone concernée, même s'il impliquait un accès en dehors des parcelles initialement divisées.**

Il s'agit ici de faire l'illustration que l'établissement d'un droit de passage en cas d'enclave consécutive à la division d'un fonds doit tenir compte des règles d'urbanisme et d'environnement qui s'appliquent aux parcelles issues de la division.

En se référant aux articles 682 à 684 du Code civil et à l'arrêté préfectoral applicable, la Cour approuve l'analyse de la CA affirmant que **les restrictions environnementales justifiaient le tracé choisi pour la servitude**. Le droit de passage doit donc être compatible avec les normes urbanistiques et environnementales en vigueur, tout en répondant aux exigences légales énoncées dans le Code civil.

**Ainsi, lorsque l'enclave résulte de la division d'un fonds, un droit de passage ne peut être établi au mépris des règles d'urbanisme ou d'environnement applicables aux parcelles concernées, imposant ainsi une conciliation entre l'accès nécessaire et les contraintes environnementales.**

*Cf. Cass. 3e civ., 24 oct.2024, n° 22-24.410*

<https://www.legifrance.gouv.fr/juri>

*Mots clés : droit de passage, servitude, droit privé*

### Le simple confort d'accès à sa propriété ne justifie pas une servitude de passage pour cause d'enclave

La Cour d'Appel (CA) avait jugé que la parcelle en question était enclavée et avait donc ordonné le rétablissement d'un passage. Selon elle, le bâtiment situé sur la parcelle du requérant ne permettait pas un accès en véhicule à l'arrière de la parcelle en raison de la configuration du sol et de la largeur de la porte cochère. Or, **pour la CA, l'accès en véhicule était indispensable pour l'utilisation normale du fonds, notamment pour stationner un véhicule dans la cour et accéder aux bâtiments affectés à l'habitation.**

La troisième chambre civile casse cet arrêt en précisant que **les motifs retenus par les juges d'appel ne sont pas suffisants pour caractériser une véritable enclave**. Elle se fonde sur les dispositions de l'article 682 du Code civil selon lesquelles : le passage doit être nécessaire, soit pour les besoins de l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement. À défaut, le propriétaire dont le terrain est enclavé et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, est fondé à réclamer sur le fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de sa parcelle.

Ainsi, la Cour considère que le propriétaire ne doit pas seulement rechercher un simple confort pour accéder en véhicule à sa propriété mais doit prouver qu'il n'a pas d'autre accès direct à la voie publique.

Elle développe son argumentaire : en l'occurrence, le bâtiment situé sur la parcelle du requérant était équipé d'une porte cochère permettant de garer un véhicule de petit gabarit. Et même si l'accès en véhicule à l'arrière de la parcelle présentait des contraintes liées à la largeur et au dénivelé du sol, rien n'indiquait que le requérant ne pouvait pas accéder en véhicule jusqu'à la cour intérieure ou à la maison d'habitation. Il était en outre établi que le fonds disposait d'autres accès directs à la voie publique, ce qui remettait en question la nécessité d'une servitude de passage pour cause d'enclave.

**Les motifs retenus par la CA pour démontrer que le propriétaire du fonds ne disposait d'aucun accès direct à la voie publique sont donc jugés insuffisants pour justifier la servitude de passage pour cause d'enclave.**

Cf. Cass. 3e civ., 24 oct.2024, n° 22-19.702

<https://www.legifrance.gouv.fr/juri>

**Mots clés :** *lotissement, division, foncier*

## **Une opération de lotissement n'implique pas la cession de la totalité des lots**

Selon la définition prévue par l'article L. 442-1 du Code de l'urbanisme, « *une opération constitue un lotissement dès lors qu'elle a pour objet la division, en propriété ou en jouissance, d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës dans le but de créer au moins un lot destiné à être bâti.* »

En l'espèce, une société avait déposé une Déclaration Préalable (DP) en vue de créer 4 lots sur une parcelle, dont un seul destiné à être bâti. Sans opposition à cette déclaration, elle avait sollicité et obtenu un Permis de Construire (PC) pour la réalisation de logements. **Des voisins ont contesté ce permis par la voie du recours pour excès de pouvoir en invoquant son irrégularité au regard des règles du PLU en vigueur à la date de sa délivrance.** Le Tribunal Administratif (TA) a rejeté cette demande en estimant que, conformément au principe de cristallisation des règles d'urbanisme prévu par l'article L. 424-14 du Code de l'urbanisme, **le permis attaqué était soumis aux dispositions du PLU antérieur, applicable à la date de la décision de non-opposition à la DP de lotissement.** Les requérants se sont pourvus en cassation contre ce jugement. À l'appui de leur requête, ils ont soulevé un moyen tiré de **l'erreur de droit qu'aurait commise le TA en qualifiant l'opération de lotissement alors même que le lot à bâtir n'avait fait l'objet d'aucune cession et en considérant, par voie de conséquence, qu'elle avait eu pour effet de cristalliser les droits à construire.**

Le Conseil d'État rejette ce pourvoi. Après avoir rappelé les éléments constitutifs du lotissement, **il précise que la division est réalisée dès lors qu'au moins une partie des lots, qu'ils soient à bâtir ou non, a fait l'objet d'un transfert de propriété ou du droit de construire avant l'expiration du délai de caducité de l'arrêté de non-opposition à DP prévu par l'article R. 424-18 du Code de l'urbanisme.** Dans la présente affaire, la société pétitionnaire a procédé à l'acquisition de 3 des lots pendant la durée de validité de la décision tacite de non-opposition. Par conséquent, le Conseil d'État estime que **l'opération constitue bien un lotissement ouvrant droit à une stabilisation des droits à construire, même si aucune construction n'est prévue sur les lots qui ont été cédés.**

Cf. CE 18 oct 2024, n°473828

<https://www.conseil-etat.fr/fr/>

*Mots clés : ressource en eau, captage, eau*

## Captage d'eau potable souterraine : des précisions sur le périmètre de protection rapprochée d'un champ captant

Dans une décision du 30 septembre, le Conseil d'État explique que « *la légalité d'un refus d'autorisation de construire fondée sur l'acte réglementaire qui délimite les différentes zones de protection des captages d'eau potable et fixe les règles qui s'y appliquent pour l'implantation de constructions ou d'installations susceptibles d'avoir des incidences sur la qualité de cette dernière est subordonnée à la légalité de cet acte* ».

Les juges indiquent également que « *dans le périmètre de protection rapprochée d'un champ captant, est illégale une interdiction générale et absolue de toute construction superficielle ou souterraine sans que soit recherché si les eaux qu'elle produit est susceptible d'entraîner une pollution de nature à rendre l'eau impropre à la consommation humaine.* »

En l'espèce, un arrêté du préfet de La Réunion relatif au prélèvement d'eau dans le milieu naturel est ainsi entaché d'illégalité : il édicte, dans le périmètre de protection rapprochée, une interdiction générale et absolue de toute construction superficielle ou souterraine, quelle qu'elle soit, dès lors qu'elle produit des eaux d'origine industrielle ou domestique, sans qu'il soit recherché si cette construction est susceptible d'entraîner une pollution de nature à rendre l'eau impropre à la consommation humaine.

*Cf. Conseil d'Etat, 30 septembre 2024, req. n° 470838*

<https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/>

*Mots clés : marchés publics*

## Marchés publics : pas de délai maximum pour communiquer aux concurrents évincés les motifs de rejet de leurs offres

Le Conseil d'État profite d'une décision qu'il a rendue le 27 septembre pour préciser que « *le délai écoulé entre la décision d'attribution du marché et l'information d'un candidat évincé du rejet de son offre n'est pas susceptible, à lui seul, de constituer un manquement de l'acheteur à ses obligations de transparence et de mise en concurrence* ».

Une collectivité qui communique au concurrent évincé les motifs de rejet de son offre longtemps après la réunion de la commission d'appel d'offres ne commet donc pas de manquement. **Même si c'est quinze mois après, comme en l'espèce.**

*Cf. Conseil d'Etat, 27 septembre 2024, req. n° 490697*

<https://www.conseil-etat.fr/>

*Mots clés : autorisation d'urbanisme, PLU, agricole*

## Quand l'agriculteur s'arrête, que devient son logement de fonction ?

Dans cette affaire, le requérant avait sollicité la délivrance d'un Permis de Construire (PC) un logement de fonction en zone agricole. Le PLU n'autorisant la construction de logements de fonction agricole que dans la limite de deux logements de fonction par exploitation agricole, **un refus a été opposé dès lors que le père et le frère du demandeur avaient par le passé chacun obtenu un PC un logement de fonction.**

Le demandeur a contesté ce refus devant le Tribunal Administratif (TA) puis devant la Cour Administrative d'Appel (CAA), en faisant valoir que **le logement de fonction de son père aurait perdu sa vocation dans la mesure où celui-ci était désormais à la retraite.**

L'argument a été rejeté par la Cour, qui estime que « *cette circonstance est sans incidence sur le caractère de logement de fonction de cette construction autorisée à raison de ce qu'elle était nécessaire à l'exploitation avicole des parents du requérant.* »

Le demandeur a porté l'affaire devant le Conseil d'État, qui confirme la solution rendue en appel en précisant que « **doit être regardée comme une construction à usage d'habitation attachée à une exploitation agricole existante toute construction à usage d'habitation dont la construction a été autorisée au motif qu'elle était, à la date de cette autorisation, nécessaire au fonctionnement d'une exploitation agricole, quand bien même l'occupant de cette habitation ne participerait pas, à la date à laquelle l'administration se prononce sur la nouvelle demande de permis de construire, à l'exploitation agricole.** »

Le logement de fonction de l'agriculteur reste donc un logement de fonction, même lorsque l'agriculteur ne participe plus à l'exploitation agricole.

La décision est lourde de conséquence puisque le logement de fonction est, par définition, un local accessoire à l'exploitation agricole. Or, le local accessoire est réputé avoir la même destination et sous-destination que le local principal. **Il s'ensuit que le logement de fonction de l'agriculteur doit être regardé comme relevant non de la destination « habitation » mais, en réalité, de la destination « exploitation agricole et forestière. »**

Par ailleurs, ainsi que le rappelle le rapporteur public dans ses conclusions rendues sous cet arrêt, **le bâtiment ne perd pas sa destination initiale lorsqu'il a fait l'objet d'autres usages.** Ce qui implique que l'agriculteur retraité qui continue d'occuper son logement de fonction commet une infraction pénale dès lors que « *le fait d'affecter à une utilisation contraire aux dispositions du plan local d'urbanisme des constructions régulièrement édifiées en vue d'une autre affectation constitue une violation de ce plan et le délit prévu à l'article L. 610-1 du code de l'urbanisme* » (Cass. crim., 27 février 2024, 23-82.639).

**Les conséquences sont également importantes en cas de vente puisqu'un changement de destination sera nécessaire pour qu'un acquéreur non-exploitant puisse régulièrement faire du logement de fonction sa résidence principale.**

Cf. Conseil d'Etat, 13 février 2024, n°461461

<https://www.legifrance.gouv.fr/>

**Mots clés : code civil, clôture**

## **La limitation du droit de se clore dans les espaces naturels est conforme à la Constitution**

Dans sa décision du 18 octobre 2024, le Conseil Constitutionnel a jugé conformes à la Constitution les dispositions de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à favoriser la libre circulation des animaux sauvages sur les terrains privés clos situés dans des espaces naturels. **Certains propriétaires faisaient valoir que ces obligations portaient atteinte au droit de propriété et méconnaissaient les principes d'égalité devant la loi et d'inviolabilité du domicile.**

La loi du 2 février 2023 encadre le droit de se clore des propriétaires en précisant à l'article L. 372-1 du Code de l'environnement, que les clôtures des enclos doivent répondre à certaines caractéristiques qui permettent la circulation des animaux sauvages. **Les clôtures étanches contraires à ces dispositions devront être mises en conformité avant le 1<sup>er</sup> janvier 2027 en faisant procéder les propriétaires à leur « effacement »** (art. L. 424-3-1 du Code de l'environnement).

Le Conseil constitutionnel juge que l'atteinte au droit de propriété n'est que partielle car si la mise en conformité de la clôture impose sa destruction, rien n'empêche le propriétaire d'en édifier une nouvelle qui répondra aux caractéristiques autorisées. **La non-conformité à la Constitution n'est ainsi pas reconnue puisque la limitation de l'exercice du droit de propriété est justifiée par la poursuite d'objectifs d'intérêt général (protection de l'environnement et lutte contre l'incendie notamment).**

L'obligation de mise en conformité des clôtures étanches comporte une exception puisque sont exclues celles qui ont été édifiées 30 ans avant la date de publication de la loi du 2 février 2023 (art. L.372-1 du Code de l'environnement).

Le Conseil constitutionnel écarte là encore l'inconstitutionnalité de la loi. **La différence de traitement, justifiée du fait de la multiplication des enclos étanches ces 30 dernières années, répond à un impératif de protection de l'environnement et à des objectifs d'intérêt général.**

*Cf. Cons. const., déc. 18 oct. 2024, n° 2024-1109 QPC*

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/>

**Mots clés : autorisations d'urbanisme, formulaire**

## **Autorisations d'urbanisme : un arrêté toilette les formulaires Cerfa**

Un arrêté portant des mesures relatives aux formulaires des autorisations d'urbanisme est paru ce 19 octobre. Ces divers ajustements - concernant le livre IV de la partie réglementaire du Code de l'urbanisme consacré au régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions - **s'appliqueront aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025.**

Il est indiqué que la structure du numéro d'enregistrement comprend entre autres « *le numéro de dossier composé de cinq caractères utilisés pour une numérotation en continu par nature d'autorisation ou acte relatif à l'utilisation du sol* » (A.423-3).

**Le texte (A.423-4) ajoute la Déclaration Préalable (DP) concernant l'enregistrement des demandes de transferts et modifications.** Un nouveau Cerfa (n°16702) est prévu pour la DP - construction, travaux, installations et aménagements non soumis à Permis de Construire (PC) - (A.431-1). Un autre (Cerfa 16703) est prévu pour la DP portant sur un projet d'aménagement (A.441-1).

Deux articles sont en outre ajoutés. **L'un (A.431-3-1) crée un Cerfa (n°16700) pour les demandes de modification d'une non-opposition à DP en cours de validité ou de régularisation, commun aux demandes de modification d'un PC en cours de validité ou de régularisation (A.431-7) ou aux demandes de modification d'un permis d'aménager en cours de validité (A.441-7).** L'autre (A.431-3-2) crée le Cerfa (n°16701) pour les demandes de transfert d'une non-opposition à déclaration préalable, également applicable aux permis de construire (A.431-8) et permis d'aménager (A.441-8). Le texte abroge la section 4 du chapitre 1er du titre III relative aux règles parasismiques. De même que la section 2 du chapitre 2 du titre IV concernant le contenu de la demande de permis d'aménager un lotissement.

Point important à retenir au-delà de ces évolutions de Cerfa, **c'est la concrétisation de la possibilité de déposer des DP modificatives, comme pour les PC.** Cela vient confirmer la position ministérielle d'octobre 2023 sur l'absence d'obstacle juridique d'instruire une DP modificative. Il manquait simplement le Cerfa pour le faire.

*Cf. arrêté du 18 octobre 2024 portant diverses mesures relatives aux formulaires des autorisations d'urbanisme, JO du 19 octobre 2024*

<https://www.legifrance.gouv.fr/>