

N° 435616 – M. et Mme d B...

6^{ème} et 5^{ème} chambres réunies

Séance du 3 septembre 2021

Décision du 23 septembre 2021

CONCLUSIONS

M. Olivier Fuchs, Rapporteur public

L'artiste néerlandais Maurits E... est principalement connu pour ses lithographies de constructions impossibles. L'utilisation de plusieurs points de fuite pour créer la perspective, la représentation d'une gravité différenciée selon les parties du dessin et le jeu sur les formes géométriques fait que, devant ses œuvres, l'œil s'interroge, l'esprit hésite et cherche à concilier ce qu'il voit et ce qu'il pense qu'il devrait voir. Dans une lithographie, intitulée *Relativité*, il représente ainsi des escaliers sans fin lesquels, bien qu'étant au cœur des habitations qui les entourent, ne mènent nul part.

C'est sans doute une sensation similaire qu'ont dû ressentir M. et Mme d B... dans leur quête pour obtenir un permis pour construire une grande maison individuelle sur la commune de Sèvres, laquelle a à ce stade buté sur la question des accès à leur terrain. Un permis initial leur a été délivré le 21 mars 2016, lequel a été contesté par plusieurs personnes physiques et morales. En février 2019, le tribunal a invité les parties à présenter leurs observations au motif que le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions tirées de l'article UR 3.1. du plan local d'urbanisme, relatif à l'accès à la construction, pourrait le cas échéant être régularisé par l'obtention d'un permis modificatif. Alors que le terrain n'était initialement accessible que par une allée, les pétitionnaires avaient en effet entre-temps acheté une parcelle contiguë, laquelle était accessible par un chemin piéton rejoignant une avenue ouverte à la circulation publique. Un permis modificatif a donc été délivré le 13 mai 2019 afin de modifier le terrain d'assiette du permis initial et de prendre en compte ce nouvel accès piéton.

Le tribunal administratif de Cergy-Pontoise a toutefois jugé qu'aucun de ces deux accès n'était suffisant pour assurer une desserte du terrain qui soit conforme au PLU de la commune de Sèvres. Il a donc annulé le permis de construire initial. Les pétitionnaires se pourvoient régulièrement en cassation contre ce jugement.

Nous vous proposons d'en venir directement aux moyens qui sont centraux au litige et qui sont relatifs aux accès au terrain.

1. Commençons par l'allée Pompadour, laquelle était l'accès initialement prévu. Cette allée comporte deux parties : la première est ouverte à la circulation ; la seconde partie, dans laquelle se situe la propriété des requérants, est barrée par un portail métallique installé par

Ces conclusions ne sont pas libres de droits. Leur citation et leur exploitation commerciale éventuelles doivent respecter les règles fixées par le code de la propriété intellectuelle. Par ailleurs, toute rediffusion, commerciale ou non, est subordonnée à l'accord du rapporteur public qui en est l'auteur.

des riverains. Le tribunal, pour annuler le permis attaqué, a jugé qu'en raison de cette fermeture à la circulation et alors que « les pétitionnaires ne justifient d'aucun titre créant une servitude ou un quelconque droit de passage », le permis méconnaissait l'article UR 3 du règlement du PLU alors applicable, qui implique que le terrain puisse être accessible depuis une voie publique ou privée.

Nous croyons que ce faisant le jugement est entaché d'erreur de droit. Devant le tribunal, les requérants et la commune avaient en effet fait valoir que cette allée constituait un chemin d'exploitation. Ces chemins ont un statut juridique particulier : alors qu'ils étaient auparavant constitutifs d'une situation d'indivision forcée et perpétuelle, la loi du 20 août 1881 en a transformé la nature : les dispositions du Code rural et de la pêche maritime les consacrent comme les chemins « (...) qui servent exclusivement à la communication entre divers fonds, ou à leur exploitation. Ils sont, en l'absence de titre, présumés appartenir aux propriétaires riverains, chacun en droit soi (...) ». C'est ainsi la finalité du chemin, à savoir la desserte des divers fonds, plus que sa propriété qui en détermine la nature¹. Ajoutons que la Cour de cassation a précisé que la vocation urbaine des parcelles desservies n'est pas exclusive de la qualification de chemin d'exploitation².

Cette qualification, qui n'a pas été sérieusement contestée en défense, n'a pas été prise en compte par le tribunal. Ses conséquences sont pourtant importantes. L'article L. 162-1 du code rural et de la pêche maritime précise notamment que l'usage du chemin est commun à tous les propriétaires riverains, « par le seul effet de la loi » précise la Cour de cassation³. Le régime des servitudes n'y est dès lors pas applicable⁴ et aucune utilisation de ce chemin non compatible avec l'utilité commune auquel il est destiné ne peut avoir lieu⁵.

Il en résulte que si, selon la Cour de cassation, il est possible à chaque riverain d'en interdire l'accès aux tiers⁶, ce qui n'est pas sans soulever de réelles questions pratiques, en revanche chaque propriétaire riverain peut bien entendu l'emprunter à sa guise puisque c'est là précisément la raison d'être de ces chemins. Dès lors, le tribunal, sauf à écarter la qualification de chemin d'exploitation, ce qu'il n'a pas fait, ne pouvait pas juger que « les pétitionnaires ne justifient d'aucun titre créant une servitude ou un quelconque droit de passage » sur l'allée en cause. Vous pourrez donc accueillir ce moyen d'erreur de droit.

2. Le tribunal a toutefois retenu un second motif d'annulation relatif à l'accès insuffisant que constituerait l'allée Pompadour, sur lequel il vous faut statuer puisqu'il suffirait à lui seul à justifier la solution retenue par le tribunal. Ce motif est tiré de ce que l'allée en cause, en raison de son état de friche et de son caractère non carrossable, est inaccessible aux services de lutte contre l'incendie. Nous avons une lecture très différente des pièces du dossier soumis aux juges du fond : nous ne voyons pas que l'allée soit en état de friche, ce qui au demeurant, si tel était le cas, pourrait être un problème assez aisément réglé, ni qu'elle serait non

¹ Voir M. Dupré, « Nouvelles précisions sur les chemins d'exploitations », *LPA*, 1^{er} février 2019, n° 142, p. 8.

² Cass. 3^e civ., 11 février 2016, n° 14-14981, 14-15697.

³ Cass. Ass plénière, 14 mars 1986, n°84-15131, au Bulletin.

⁴ Cass. 3^e civ., 24 juin 2015, n° 14-12999, au Bulletin.

⁵ Cass. 3^e civ., 3 décembre 2015, n°14-18834.

⁶ Cass. 3^e civ., 29 nov. 2018, no 17-22508, au Bulletin.

Ces conclusions ne sont pas libres de droits. Leur citation et leur exploitation commerciale éventuelles doivent respecter les règles fixées par le code de la propriété intellectuelle. Par ailleurs, toute rediffusion, commerciale ou non, est subordonnée à l'accord du rapporteur public qui en est l'auteur.

carrossable. Pour le dire autrement nous croyons qu'il ressort des pièces du dossier, notamment des photographies produites à l'appui du dossier de demande, que l'état de l'allée ne fait pas obstacle à son accès aux services de lutte contre l'incendie. Vous noterez de surcroît que le tribunal a relevé l'avis favorable au projet émis par le service de lutte contre l'incendie et la protection civile de la préfecture de police. Nous vous invitons donc à accueillir le moyen tiré de la dénaturation des pièces du dossier sur ce point.

3. Le tribunal a enfin retenu un troisième motif d'annulation, concernant cette fois l'accès par une voie piétonne à la suite de l'achat d'une parcelle contiguë à la parcelle initiale. Dans le cadre de votre office de cassation, nous croyons que ce seul motif ne permettrait pas de rejeter le pourvoi : la question de cet accès n'a en effet de sens qu'en raison de la desserte insuffisante par l'allée Pompador, que nous venons de vous proposer de censurer.

Vous pourriez toutefois, pour éclairer pleinement le litige, vouloir également y statuer. Ce motif nous paraît en effet également entaché de dénaturation des pièces du dossier, notamment au regard du document intitulé « plan de repérage accès piéton » et des photos joints à la demande de permis de construire modificatif. L'article UR 3.1 du plan local d'urbanisme indique que « en cas de construction de moins de trois logements, les sentes piétonnes et escaliers seront considérés comme des voies d'accès suffisantes ». En l'espèce, la construction ne concerne qu'un logement et il ressort clairement des pièces du dossier soumis aux juges du fond que l'accès rendu possible par l'achat du terrain voisin était constitué d'une succession continue de chemins et d'escaliers d'une largeur suffisante, contrairement à ce qu'a retenu le tribunal, pour permettre cet accès depuis la voie publique, sur lequel il n'était pas contesté que les requérants disposaient d'un droit de passage.

4. Vous pourrez donc faire droit au pourvoi en annulant le jugement attaqué et en renvoyant l'affaire au tribunal administratif. Il ne vous est, pour ce faire, pas nécessaire de vous prononcer sur les autres moyens soulevés. Signalons tout de même que le jugement nous paraît comporter une irrégularité, mais qui ne serait de nature qu'à entraîner une annulation partielle. Comme vous le savez, il ressort de votre décision *Communauté d'agglomération de Moulins* du 8 juillet 2005 que « le signataire d'une requête collective, s'il n'a pas lui-même qualité pour agir, ne peut se voir, même si la requête est accueillie, accorder le remboursement des frais exposés par lui et non compris dans les dépens » (n° 268610, aux Tables). Or, dans son jugement, et alors qu'une fin de non-recevoir sur ce point était opposée, le tribunal ne s'est pas prononcé sur l'intérêt pour agir de deux requérants, mais leur a tout de même octroyé des frais au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Et par ces motifs, nous concluons à l'annulation du jugement attaqué, au renvoi de l'affaire devant le tribunal et à ce qu'une somme totale de 3 000 euros soit mise à la charge des sociétés Cirrus et Lourcine, du groupe Royer, de M. et Mme A... ainsi que de M. et Mme B....

Ces conclusions ne sont pas libres de droits. Leur citation et leur exploitation commerciale éventuelles doivent respecter les règles fixées par le code de la propriété intellectuelle. Par ailleurs, toute rediffusion, commerciale ou non, est subordonnée à l'accord du rapporteur public qui en est l'auteur.