

LA SERVITUDE DE PASSAGE : UN OUTIL PERTINENT POUR CRÉER LA DESSERTÉ D'UNE ASSIETTE FONCIÈRE

Le principe de la desserte des constructions est un préalable nécessaire à tout permis de construire.

Ainsi, il est indispensable, de s'assurer, de l'existence d'une desserte suffisante de l'assiette foncière du projet envisagé.

Si cette desserte est inexistante, une servitude de passage peut parfaitement être établie.

Et, l'administration pourrait même subordonner la délivrance d'un permis de construire à la création d'une telle servitude.

Tel a été le cas dans une décision du Conseil d'Etat du 3 juin 2020 - n°427781.

Dans cette affaire, une société a sollicité un permis de construire valant division conformément à l'article R.431-24 du Code de l'urbanisme ; alors même qu'elle ne disposait d'aucune voie d'accès à la circulation publique et ce, en vue de la réalisation d'un ensemble immobilier de 208 logements .

L'accès devait être réaliser sur des parcelles appartenant à des tiers. Mais, à la date du dépôt de la demande, il n'existait pas.

L'administration ne s'est pas opposée au permis.

Elle l'a accordée sous condition : celle de la production, par le bénéficiaire, d'un acte authentique emportant création de la servitude de passage dans un délai déterminé. Celui-ci est fixé par la décision : ce sera, au plus tard, le jour du dépôt de la déclaration d'ouverture du chantier.

Le maire aurait pu refuser ce permis.

La desserte n'existait pas au jour de la demande et l'article R.111-5 du Code de l'urbanisme indique que "*le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie (...)*".

Mais il l'a accordé, estimant que la création de cette servitude de passage ne modifiait pas en profondeur le projet présenté par le pétitionnaire et, entraînait seulement, des modifications mineures, sur des points limités et précis.

En d'autres termes, et contrairement à ce que soutenait en première instance le tribunal administratif, il n'était pas utile de déposer un nouveau permis une fois la servitude créée. Il suffisait de délivrer un permis de construire sous condition de sa réalisation.

Le droit privé vient donc en aide au pétitionnaire pour l'aider à réaliser son projet d'aménagement.

L'article 682 du Code civil envisage expressément cette hypothèse.

Il accorde au propriétaire d'une parcelle enclavée, le droit de réclamer un passage en vue de l'exploitation ou la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, sur sa parcelle, à charge d'en indemniser les propriétaires.

La servitude trouve ainsi son fondement et ses limites dans l'exploitation du fonds enclavé qu'il s'agisse de l'exploitation agricole, commerciale ou industrielle ou, de la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement.

Ainsi, les voies d'accès vers une parcelle accueillant un projet d'aménagement sont multiples.

Il peut s'agir de voies ouvertes à la circulation publique ou purement privées. Dans ce cas, il est nécessaire de s'assurer de l'existence d'un titre de propriété sur la voie ou d'une servitude de passage.

Le droit positif en la matière est riches d'exemples ayant permis, par l'utilisation de l'article 682 du Code civil, l'aménagement de parcelles enclavées.

L'autorité administrative doit s'assurer de l'existence d'une voie d'accès mais peu importe sa nature.

Ainsi le Conseil d'Etat, dans une décision du 26 février 2014 - n° 356571- relève qu'il "*appartient seulement à l'autorité compétente et au juge de s'assurer que les caractéristiques physiques d'une voie d'accès permettent l'intervention de leurs engins, la circonstance que cette voie ne serait pas ouverte à la circulation publique ou grevée d'une servitude de passage étant sans incidence*".

En pratique, l'autorité administrative, comme le juge, doit vérifier concrètement la situation de la voie et notamment, son caractère carrossable, ainsi que la configuration des lieux.

Plus le nombre d'immeuble à desservir est important, plus la voie devra être largement accessible - CE, 28 juillet 2000, n° 199325- : pour un ensemble immobilier d'envergure, les véhicules d'incendie et de secours doivent pouvoir y accéder et en repartir et, la servitude, doit contenir une surface de retournement.

Et, lorsque cette voie d'accès n'existe pas encore, il est loisible au maire de délivrer un permis de construire sous condition de sa création.

En réalité, en l'absence de desserte, le pétitionnaire peut lui aussi prévoir, en amont, une servitude de passage qui figurera dans le dossier de demande de permis de construire.

Le terrain d'assiette du projet trouve ainsi sa desserte vers la voie publique.

Tel a été le cas dans une décision de la Cour d'Appel de Nantes en date du 13 mars 2020 (n°18NT03960). Cette dernière, après avoir vérifié, l'existence d'une servitude de passage dans la demande de permis de construire, revient sur la décision du maire ayant refusé le permis : la desserte de la construction était assurée car, la servitude de passage, jointe au dossier instruit par celui-ci.

Dès lors, garantir la desserte des constructions est chose possible même si en apparence le terrain objet du projet apparait enclavé. Le droit positif et le Code civil nous offre la possibilité de créer une servitude de passage par la voie de l'article 682 du Code civil.

