

Compréhension d'un arrêt

Par **Jojo droit immobilier**, le **20/11/2023** à **13:27**

Bonjour, j'ai un commentaire d'arrêt à rendre pour cette semaine mais rien à faire, je n'arrive pas à trouver la réelle portée ni la justification du Conseil d'état. Je vous mets la solution, on sait jamais si quelqu'un de vous le comprend. Merci d'avance. C'est l'arrêt du 7 avril 2021 n°432708

Voici la solution :

Aux termes de l'article R. 431-9 du code de l'urbanisme : " Lorsque le terrain n'est pas directement desservi par une voie ouverte à la circulation publique, le plan de masse indique l'emplacement et les caractéristiques de la servitude de passage permettant d'y accéder. "

3. Le permis de construire, qui est délivré sous réserve des droits des tiers, a pour seul objet d'assurer la conformité des travaux qu'il autorise avec la réglementation d'urbanisme. Dès lors, si l'administration et, en cas de recours, le juge administratif, doivent s'assurer de l'existence d'une desserte suffisante de la parcelle par une voie ouverte à la circulation publique et, le cas échéant, de l'existence d'un titre créant une servitude de passage donnant accès à cette voie, il ne leur appartient de vérifier ni la validité de cette servitude ni l'existence d'un titre permettant l'utilisation de la voie qu'elle dessert, si elle est privée, lorsque celle-ci est ouverte à la circulation publique.

4. Il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond que le terrain d'assiette du projet n'est pas directement desservi par une voie ouverte à la circulation publique mais par un chemin privé dont seule une partie faisait l'objet d'une servitude de passage. En se bornant à relever que ce chemin privé, dans sa partie exempte de toute servitude de passage, n'était pas physiquement fermé et ne comportait pas de signalétique interdisant l'accès aux tiers pour en déduire qu'il devait être regardé comme ouvert à la circulation publique alors qu'il ressortait des pièces du dossier qui lui était soumis que les requérants, propriétaires du terrain d'assiette de cette partie du chemin, faisaient valoir qu'il n'était emprunté que par les riverains des maisons déjà existantes et qu'ils avaient fait connaître, y compris à la mairie de la commune, leur opposition à tout autre passage par ce chemin, la cour a entaché son arrêt d'une insuffisance de motivation et d'une erreur de droit.

5. Il résulte de ce qui précède, sans qu'il soit besoin de se prononcer sur les autres moyens du pourvoi, que M. C... et Mme U... sont fondés à demander l'annulation de l'arrêt de la cour qu'ils attaquent.

Alors ici je ne sais pas si le Conseil d'état annule l'arrêt de la Cour administrative d'appel pour dépassement de son droit agir, dans le fait qu'elle examine en profondeur des règles qui relèvent du droit privé. Ou si le Conseil dit juste qu'elle est compétente mais qu'elle se trompe

dans son raisonnement, et de son côté les juges vont aussi loin en examinant des règles de droit privé. Et consacre par conséquent un droit plus élevé pour les tiers.

Je sais pas si j'ai été clair mais si quelqu'un peut m'éclairer ça serait vraiment gentil