

Prescription acquisitive d'une servitude de passage non équivoque

Soutenant que leurs parcelles étaient enclavées, des particuliers ont assigné les propriétaires de parcelles limitrophes, en reconnaissance de l'existence d'une servitude de passage et en fixation de l'assiette par prescription acquisitive.

Selon les juges, les parcelles étaient bien enclavées et le passage permettant d'y accéder, réalisé au début du XX^e siècle, s'était toujours effectué sur un chemin situé sur une des parcelles limitrophes. L'exercice du passage étant resté inchangé entre 1972 et 2016, la possession sur une période de plus de 30 ans est établie.

Cour de cassation 21 septembre 2023, n° 22-10.410

Prescription de la demande de nullité du bail rural pour défaut d'autorisation d'exploiter

L'exercice de l'action en nullité du bail rural pour défaut d'autorisation d'exploiter se prescrit par 5 ans à compter du jour où le titulaire de l'action a connu ou aurait dû connaître qu'était expiré le délai imparti au preneur pour régulariser sa situation (article 2 224 du Code civil).

La demande en justice datant du 2 avril 2019 et la mise en demeure émise au preneur par l'autorité administrative pour régulariser sa situation datant du 17 décembre 2019, l'action en nullité n'est pas prescrite.

Cour de cassation 26 octobre 2023, n° 21-24.231

Incendies : liste des bois et forêts classés à risque

Le texte identifie les bois et forêts classés à risque incendie et précise les départements réputés particulièrement exposés au risque d'incendie.

Arrêté du 6 février 2024 classant les bois et forêts exposés au risque d'incendie au titre des articles L. 132-1 et L. 133-1 du Code forestier, JO du 9 février 2024, texte n°30

Action en remboursement de celui qui a construit sur le terrain d'autrui

Deux époux mariés sous le régime de la communauté légale avaient édifié une maison d'habitation, sur une parcelle appartenant au père du mari.

Après le divorce du couple, l'épouse a assigné son ancien beau-père en paiement d'une créance correspondant à sa quote-part sur la valeur de la maison construite sur la parcelle appartenant à ce dernier (remboursement du coût des matériaux et du prix de la main-d'œuvre).

Pour s'opposer au paiement, le beau-père, propriétaire du terrain, allègue que l'application de l'article 555 du Code civil suppose que le tiers soit évincé par le propriétaire du terrain. Or, pour les juges, l'action en remboursement de celui qui a construit sur le terrain d'autrui avec des matériaux lui appartenant contre le propriétaire du fonds n'est pas subordonnée à son éviction.

Cour de cassation 21 septembre 2023, n° 22-15.359

Pas de nouveau bornage sans limite séparative incertaine

Le bornage rend irrecevable toute nouvelle action tendant aux mêmes fins, sauf à ce que la limite séparative, du fait de la disparition de tout ou partie des bornes, soit devenue incertaine (article 646 du Code civil).

En l'espèce, un bornage amiable avait été réalisé en mars 1984. La limite résultant du bornage ne pouvait être regardée comme perdue malgré la disparition des bornes puisqu'une clôture grillagée, remplacée en partie par un mur, avait été implantée en 1989 sur l'emplacement de la limite déterminée par le bornage.

La nouvelle action en bornage n'est donc pas recevable.

Cour de cassation 28 mars 2024, n° 22-16.473

Terrain agricole : la notion de domicile

Un agriculteur, en procédant à des opérations agricoles (girobroyage), a détruit des espèces protégées. Il a été condamné au pénal.

Selon les juges, la seule circonstance qu'un terrain agricole soit clos et raccordé à l'eau courante est insuffisante pour lui conférer le caractère d'un domicile.

Ainsi, l'information préalable du procureur de la République, nécessaire dans le cadre de la constatation d'infractions au domicile, n'avait pas lieu d'être dans cette affaire.

Cour de cassation 16 janvier 2024, n° 22-81.559

FOCUS

Agriculture et troubles de voisinage



L'article unique de la loi introduit le principe de responsabilité de plein droit fondée sur les troubles anormaux de voisinage, consacré par la jurisprudence (nouvel article 1253 du Code civil).

Il limite l'engagement de la responsabilité de l'auteur du trouble dans les cas suivants :

- si l'activité concernée, quelle que soit sa nature, est antérieure à l'installation de la personne se plaignant d'un trouble de voisinage ;
- si elle respecte le cadre législatif et réglementaire en vigueur ;
- si elle se poursuit dans les mêmes conditions ou dans des conditions nouvelles qui ne sont pas à l'origine de l'aggravation du trouble anormal de voisinage.

De plus, la loi accorde une protection spéciale et renforcée aux agriculteurs (propriétaires, locataires...) déjà installés contre les recours qui sont engagés par leurs nouveaux

voisins, au motif d'un trouble anormal de voisinage (nouvel article L 311-1-1 du Code rural). Cette protection s'applique si les conditions d'exercice de l'activité agricole s'opèrent dans le cadre d'une mise en conformité aux lois et aux règlements, ou si elles s'opèrent sans modification substantielle de leur nature ou de leur intensité c'est-à-dire dans des cas d'évolutions normales d'une exploitation (accroissement, diversification...). Non définie, les juges devront déterminer la notion de modification substantielle.

Loi n° 2024-346 du 15 avril 2024 visant à adapter le droit de la responsabilité civile aux enjeux actuels

ÉTUDE

Le nouveau cadre de l'agrivoltaïsme

En application de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023, le décret du 8 avril 2024* fixe désormais un cadre au développement de l'énergie photovoltaïque sur les terres agricoles, c'est-à-dire à l'agrivoltaïsme. Il vise à développer les énergies renouvelables dans le secteur agricole, tout en protégeant les actifs agricoles grâce au principe de non-concurrence entre activités agricoles et production d'énergie, posé par la loi.

Installation agrivoltaïque : critères et conditions

L'installation agrivoltaïque est « une installation de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil et dont les modules sont situés sur une parcelle agricole où ils contribuent durablement à l'installation, au maintien ou au développement d'une production agricole » (article L 314-3 du Code de l'énergie).

L'installation agrivoltaïque doit se situer sur une parcelle agricole qui correspond à un « périmètre présentant les mêmes caractéristiques agricoles, supportant un projet d'installation agrivoltaïque et déterminé par les limites physiques d'une implantation continue de panneaux photovoltaïques » (nouvel article R 314-108 du Code de l'énergie).

Est considérée comme agrivoltaïque une installation qui apporte directement à la parcelle agricole au moins l'un des services suivants, définis par le décret : amélioration du potentiel et de l'impact agronomique, adaptation au changement climatique, protection contre les aléas et amélioration du bien-être animal.

Le décret préserve la primauté de la production agricole sur la production d'énergie. Ainsi, la production agricole doit être significative (nouvel article R 314-118 du Code de l'énergie). Dans le cas des cultures, par exemple, la production agricole est considérée comme significative, si la



moyenne du rendement par hectare observé sur la parcelle est supérieure à 90 % de la moyenne du rendement par hectare observé sur une zone témoin (sauf dérogations). Il y a donc obligation de créer une « zone témoin » définie par le nouvel article R 314-114 du Code de l'énergie. Le critère de « production agricole significative » fera l'objet de contrôles spécifiques >>>

>>> Le nouveau cadre de l'agrivoltaïsme



« La production agricole doit rester l'activité principale et l'installation doit garantir à l'agriculteur un revenu durable. »

auprès des porteurs de projet et les sanctions en cas de non-respect pourront aller jusqu'au démantèlement de l'installation en question, avec remise en état de la parcelle.

Enfin, la hauteur de l'installation agrivoltaïque ainsi que l'espacement inter-rangées doivent permettre une exploitation normale et assurer notamment la circulation, la sécurité physique et l'abri des animaux ainsi que le passage des engins agricoles si les parcelles sont mécanisables.

Ainsi, la production agricole doit rester l'activité principale (nouvel article R 314-118 du Code de l'énergie). L'installation doit garantir à l'agriculteur un revenu durable, caractérisé lorsque la moyenne des revenus issus de la vente des productions végétales et animales de l'exploitation agricole après l'implantation de l'installation agrivoltaïque n'est pas inférieure à la moyenne des revenus issus de ces ventes avant l'implantation de l'installation (nouvel article R 314-117 du Code de l'énergie).

Projet agrivoltaïque et autorisation d'urbanisme

Le décret détermine également le régime des autorisations d'urbanisme relatives aux projets d'ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire sur des

espaces naturels, agricoles et forestiers, qu'il s'agisse des installations agrivoltaïques ou photovoltaïques.

Le dossier de demande d'autorisation de construire doit contenir les documents et pièces démontrant que le projet répond bien aux critères et conditions fixés par le décret (article R 431-27 du Code de l'urbanisme).

Les autorisations d'urbanisme nécessaires à la construction des projets agrivoltaïques seront délivrées par le préfet pour une durée de 40 ans, prorogeable pour 10 ans lorsque l'installation présente encore un rendement significatif.

L'article 6 du décret organise des modalités de suivi et de contrôle de ces installations.

Entrée en vigueur

Les dispositions du décret s'appliquent aux installations agrivoltaïques dont la demande de permis de construire ou la déclaration préalable est déposée depuis le 9 mai 2024. De nombreux autres textes réglementaires sont attendus.

Nathalie QUIBLIER

**Décret n° 2024-318 du 8 avril 2024 relatif au développement de l'agrivoltaïsme et aux conditions d'implantation des installations photovoltaïques sur des terrains agricoles, naturels ou forestiers*

Logement des saisonniers : recommandations

Le Conseil économique, social et environnemental (Cese) liste des préconisations afin d'impulser une stratégie nationale du logement pour les travailleurs saisonniers.

Avis du Cese, 29 mai 2024

www.lecese.fr/sites/default/files/pdf/Avis/2024/2024_10_se_loger_territoires.pdf



« Chaque hectare compte »

La Fédération Nationale des Safer (FNSafer) remarque notamment que le phénomène d'urbanisation des terres agricoles continue de ralentir fortement en 2023. Le nombre de transactions a chuté de 31,3 %. Ainsi, 12 900 hectares ont été vendus pour l'artificialisation en 2023, soit 29 % de moins qu'en 2022. Toutefois, le rapport de la FNSafer relève un phénomène grandissant et préoccupant : la consommation masquée du foncier agricole, c'est-à-dire les achats de terres par des non-agriculteurs conduisant à un changement d'usage. Grâce à de nouveaux indicateurs, la FNSafer dispose pour la première fois de données nationales sur cette consommation masquée révélant qu'entre 15 000 et 20 000 hectares par an sont détournés de leur vocation agricole.

Analyse de l'état du marché des terres agricoles en 2023- FNSafer-22 mai 2024

www.safer.fr/actualites/actualite/mise-a-jour-2024-les-marches-fonciers-ruraux-en-2023/

EAU

Autorisation environnementale et entretien des milieux aquatiques

Le décret a pour objectifs d'améliorer et de clarifier les rédactions de certaines dispositions afférentes à la procédure d'autorisation environnementale, et d'introduire des simplifications pour la mise en œuvre d'opérations d'entretien des cours d'eau.



Concernant le régime de l'autorisation environnementale, il est notamment précisé que lorsqu'une demande d'autorisation environnementale concerne un projet prévu dans un Parc naturel régional (PNR) et soumis à évaluation environnementale, le PNR doit être saisi pour avis sur l'étude d'impact du projet.

Concernant la réglementation sur les milieux aquatiques, il est notamment précisé que le curage ponctuel des cours d'eau non domaniaux « *ayant pour objectif de remédier à un dysfonctionnement du transport naturel des sédiments de nature à empêcher le libre écoulement des eaux ou à nuire au bon fonctionnement des milieux aquatiques ou de lutter contre l'eutrophisation est une intervention ayant uniquement pour objet la restauration des fonctionnalités naturelles des milieux aquatiques* ».

Décret n° 2024-62 du 31 janvier 2024 relatif aux opérations d'entretien des milieux aquatiques et portant diverses dispositions relatives à l'autorisation environnementale

FORÊTS

Plan simple de gestion obligatoire à 20 hectares

La loi n° 2023-580 du 10 juillet 2023 a abaissé de 25 à 20 hectares le seuil à partir duquel un propriétaire privé doit gérer sa forêt conformément à un Plan simple de gestion (PSG) agréé (article L 312-1 du Code forestier). Le décret apporte des précisions sur les modalités de mise en œuvre de cette obligation.

Le Centre national de la propriété forestière (CNPF) doit informer les propriétaires concernés qu'ils sont nouvellement soumis à cette obligation. Le Centre régional de la propriété forestière (CRPF) doit quant à lui fixer le délai imparti à chaque propriétaire pour présenter à son agrément un projet de plan. Les propriétaires bénéficieront d'un an minimum pour s'exécuter dans le respect d'échéances précisées dans le décret. Par exemple, les propriétaires de bois et forêts qui ne gèrent actuellement pas leur forêt doivent présenter un projet de plan au CRPF avant le 12 juillet 2026.

Les bois et forêts nouvellement soumis à l'obligation d'un PSG ne relèvent pas du régime d'autorisation administrative (article L 312-9 du Code forestier) tant que le délai de présentation du PSG au centre régional n'est pas expiré.

Décret n° 2023-1281 du 26 décembre 2023 précisant la mise en œuvre de l'obligation instituée par l'article L. 312-1 du Code forestier dans sa rédaction issue de l'article 30 de la loi n° 2023-580 du 10 juillet 2023 visant à renforcer la prévention et la lutte contre l'intensification et l'extension du risque incendie

URBANISME

Que peuvent faire les collectivités face à des constructions illicites en zone naturelle ou agricole ?



Le phénomène dit de « cabanisation » regroupant les installations et constructions illicites en zone naturelle ou agricole aborde différents sujets, de l'habitat léger de loisirs à l'extension illégale de constructions existantes en passant par des problématiques d'habitat précaire.

La loi n° 2019-1461 du 27 décembre 2019, relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique, a ouvert des moyens à l'autorité compétente en matière d'urbanisme, bien souvent le maire (articles L 480-1 et L 480-14 du Code de l'urbanisme).

Un mécanisme de mise en demeure a été instauré afin de régulariser sous astreinte (montant de 500 euros maximum par jour de retard) les constructions, travaux et installations réalisés en infraction au Code de l'urbanisme (articles L 481-1 à L 481-3).

Rép. Min. JO du Sénat du 29 févr. 2024, p.781