

Procédure contentieuse - Quid du contentieux des droits d'eau fondés en titre en cas de décès ou de vente du moulin ? - Commentaire par Anne-Margaux Halpern

Document: La Semaine Juridique Administrations et Collectivités territoriales n° 29, 20 Juillet 2020, 2213

La Semaine Juridique Administrations et Collectivités territoriales n° 29, 20 Juillet 2020, 2213

Quid du contentieux des droits d'eau fondés en titre en cas de décès ou de vente du moulin ?

Commentaire par Anne-Margaux Halpern avocate au barreau de Lyon, ADAMAS Avocats

[Accès au sommaire](#)

Solution.- L'arrêt du 17 juin 2020 vient confirmer la nature particulière du droit d'eau fondé en titre sur les cours d'eaux non domaniaux. Après avoir rappelé que ce droit est un « droit réel immobilier », le Conseil d'État précise qu'en cas de vente du moulin auquel est attaché le droit d'eau, celui-ci perdure, sauf clause contraire. Il s'ensuit que l'acquéreur est fondé à reprendre le contentieux tendant à la reconnaissance de ce droit, introduit par le vendeur. Le décès du vendeur est sans incidence sur l'instance qui est également reprise par le nouvel acquéreur, sous réserve du respect de la notification visée à l'article R. 634-1 du Code de justice administrative.

Impact.- Par cet arrêt, le contentieux tendant à la reconnaissance du droit d'eau fondé en titre perdure en cas de vente du moulin ou du décès du vendeur qui a initié l'instance. Le nouveau propriétaire acquiert ainsi la qualité de partie à l'instance avec toutes les conséquences en découlant.

CE, 17 juin 2020, n° 426887, Lebon T ; JCP A 2020, act. 384

Considérant ce qui suit :

- 1. Il ressort des pièces soumises aux juges du fond que le préfet de la Mayenne a, par une décision du 27 janvier 2012, constaté la perte du droit fondé en titre à l'usage de l'eau attaché au moulin de l'Ermitage, situé en bordure de la rivière La Jouanne sur le territoire de la commune d'Argentré. Son propriétaire, M. C..., a saisi le tribunal administratif de Nantes d'une demande en annulation de cette décision, rejetée par un jugement du 23 juin 2016. Par l'arrêt attaqué du 9 novembre 2018, la cour administrative d'appel de Nantes a rejeté comme irrecevable l'appel formé contre ce jugement par M. B..., nouveau propriétaire du moulin acquis auprès de la succession de M. C..., décédé le 28 avril 2015, au motif qu'il n'avait pas la qualité de partie à la première instance.
- 2. D'une part, aux termes de l'article 1675 du code civil : " L'obligation de délivrer la chose comprend ses accessoires et tout ce qui a été destiné à son usage perpétuel. ". Le droit à l'usage de l'eau attaché à un moulin fondé en titre étant un droit réel immobilier, il résulte de ces dispositions que, lorsque le moulin auquel est attaché le droit est vendu, ce droit est, sauf clause contraire, transmis à l'acquéreur et celui-ci est en conséquence fondé à reprendre l'instance introduite par le vendeur relative à l'existence de ce droit. Le cas échéant, en cas de décès du propriétaire initial ayant introduit l'instance, la reprise de celle-ci par le nouveau propriétaire est par ailleurs conditionnée à la notification prévue par l'article R. 634-1 du code de justice administrative.

- 3. D'autre part, aux termes de l'article R. 811-1 du code de justice administrative : " Toute partie présente dans une instance devant le tribunal administratif ou qui y a été régulièrement appelée, alors même qu'elle n'aurait produit aucune défense, peut interjeter appel contre toute décision juridictionnelle rendue dans cette instance. ".

- 4. Il ressort des pièces soumises aux juges du fond que le décès de M. C..., intervenu en cours d'instance, a été régulièrement notifié par l'enregistrement, au greffe du tribunal administratif de Nantes, d'un mémoire au nom de la succession de M. C... et de M. B..., nouveau propriétaire du moulin, par lequel ils déclaraient reprendre l'instance tendant à l'annulation de la décision du préfet de la Mayenne. Pour rejeter comme irrecevable l'appel de M. B... à l'encontre du jugement du tribunal administratif rejetant cette demande, la cour administrative d'appel a estimé que M. B..., qui se prévalait de sa seule situation de nouveau propriétaire du moulin de l'Ermitage et non d'héritier de M. C..., n'avait pas qualité pour reprendre l'instance introduite par ce dernier devant le tribunal administratif, et qu'il ne pouvait pas, par suite, être regardé comme une partie de première instance. En statuant ainsi, alors qu'ainsi qu'il est dit au point 2, M. B... était fondé, en sa qualité de nouveau propriétaire du moulin, à reprendre en son nom et à son profit l'instance introduite par M. C..., relative au droit à l'usage de l'eau attaché à ce bien, et qu'il avait, par suite, la qualité de partie à l'instance devant le tribunal administratif, la cour administrative d'appel a commis une erreur de droit.

- 5. Il résulte de ce qui précède, sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens du pourvoi, que M. B... est fondé à demander l'annulation de l'arrêt attaqué.

- 6. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de l'État la somme de 3 000 euros à verser à M. B... au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Note :

Par un arrêté du 27 janvier 2012, le préfet de Mayenne a constaté la perte du droit d'eau fondé en titre du Moulin de l'Ermitage, situé en bordure de la rivière La Jouanne, sur le territoire de la commune d'Argentré. À la suite de cet arrêté, le propriétaire dudit Moulin a sollicité l'annulation de cet arrêté devant le tribunal administratif de Nantes. Le requérant est décédé le 28 avril 2015. Dans le cadre de la succession, le Moulin a été vendu et le nouvel acquéreur a informé le greffe du tribunal qu'il entendait reprendre l'instance.

Par un jugement en date du 23 juin 2016, le tribunal a rejeté la demande tendant à l'annulation de l'arrêt préfectoral. À la suite de ce jugement, le nouveau propriétaire du Moulin a interjeté appel de ce jugement.

Par un arrêt en date du 9 novembre 2018, la cour administrative d'appel de Nantes a rejeté sa demande comme étant irrecevable. Plus précisément, la cour a considéré que dès lors que le nouveau propriétaire se prévalait de cette seule qualité pour interjeter appel, et non de celle d'héritier de l'ancien propriétaire, il n'avait pas qualité pour reprendre l'instance introduite par ce dernier devant le tribunal administratif. La cour en a conclu qu'il ne pouvait être regardé comme une partie de première instance.

Saisi d'un pourvoi en cassation, le Conseil d'État devait se prononcer sur la question de savoir si le nouveau propriétaire peut se prévaloir de cette seule qualité pour reprendre l'instance tendant à la reconnaissance du droit d'eau fondé en titre, introduite par l'ancien propriétaire, de son vivant. Répondant par l'affirmative, le Conseil d'État réaffirme que dès lors que l'acte de vente du moulin ne s'oppose pas à la transmission du droit d'eau, « ce droit d'eau est transmis à l'acquéreur et celui-ci est en conséquence fondé à reprendre l'instance introduite par le vendeur relative à l'existence de ce droit ». En cas de décès du propriétaire initial ayant introduit l'instance, le

nouveau propriétaire peut reprendre l'instance sous réserve d'avoir procédé à la notification prévue par l'article R. 634-1 du Code de justice administrative. Le Conseil d'État annule l'arrêt de la cour administrative d'appel de Nantes et renvoie l'affaire devant la même cour autrement composée.

Cet arrêt attire l'attention à plusieurs titres.

- **En premier lieu**, le Conseil d'État ne se prononce pas sur la question de savoir si le droit du Moulin de l'Ermitage est un droit d'eau fondé en titre alors même que c'est l'objet du litige initial.

- **En deuxième lieu**, le Conseil d'État rappelle toute la spécificité du droit d'eau fondé en titre qui est un « droit d'usage, plus fort sans doute que les autres et auquel sont reconnus des avantages spéciaux » (*P. Magnier, Le droit des titulaires d'usines hydrauliques fondées en titre : thèse publiée en 1937, Sirey*). S'inscrivant dans le prolongement de la jurisprudence judiciaire qui a déjà qualifié ce droit de droit réel immobilier (*Cass. 3e civ., 6 févr. 1985, n° 83-70.248 : Bull. civ. III, n° 24, p. 17*), le Conseil d'État reconnaît expressément sa nature de « droit réel immobilier ». Mais surtout, le Conseil d'État rappelle, implicitement, que la qualité d'ouvrage hydraulique du Moulin implique nécessairement que ce dernier soit alimenté par un réseau hydraulique, et par suite que la propriété du Moulin est étendue à l'ensemble des accessoires essentiels au bon fonctionnement de ce Moulin. En effet, aux termes de l'article 546 du Code civil, « *la propriété d'une chose soit mobilière, soit immobilière, donne droit sur tout ce qu'elle produit, et sur ce qui s'y unit accessoirement soit naturellement, soit artificiellement. Ce droit s'appelle droit d'accession* ». Cet article institue une présomption légale au profit du seul propriétaire d'un moulin qui est réputé propriétaire des biefs, reversoir et déversoir lesquels constituent le réseau hydraulique du moulin (*Cass. 3e civ., 4 mai 2010, n° 09-66.337*). Ainsi, cette présomption peut être renversée soit par l'absence de titre de propriété sur le moulin soit par la désaffectation avérée du moulin (*Cass 3e civ., 28 nov. 2012, n° 11-24.191 : désaffectation du moulin caractérisée par le démantèlement des installations hydrauliques. – CA Paris, 8 avr. 2010, n° 08/22501, Freslond*). Par un arrêt du 27 novembre 2002 (*Cass. civ., 27 nov. 2002, n° 01-11.112, M. Amour c/ M. Privault et Lebrusque*), la Cour de cassation a jugé que les propriétaires d'un moulin étaient fondés à se prévaloir de la propriété des canaux d'amenée et de fuite, accessoires indispensables à leur moulin, nonobstant la circonstance que les accessoires n'auraient pas été visés dans l'acte de propriété du moulin. Après avoir cassé l'arrêt, la Cour de cassation a renvoyé l'affaire devant la cour d'appel de Caen qui a confirmé la propriété des accessoires indispensables du moulin nonobstant l'absence de mention expresse dans les actes de propriété (*CA Caen, 23 sept. 2004, n° 03/03894*). Ainsi, en matière de droit d'eau, le droit d'accession s'applique, en effet, de plein droit, sans qu'il soit besoin d'énumérer les biens accessoires dans les actes de propriété.

En se fondant sur l'article 1615 [1675 dans la décision] du Code civil lequel dispose que « l'obligation de délivrer la chose comprend ses accessoires et tout ce qui a été destiné à son usage perpétuel », le Conseil d'État s'inscrit dans le prolongement des juridictions judiciaires en affirmant qu'en cas de vente, le droit d'eau suit le moulin, sauf à ce que le nouvel acquéreur ait expressément entendu y renoncer.

- **En troisième lieu**, le Conseil d'État rappelle que sous réserve d'avoir procédé à la notification visée à l'article R. 634-1 du Code de justice administrative, le nouveau propriétaire est fondé à reprendre en son nom et à son profit, l'instance initiée par l'ancien propriétaire, de son vivant.

La qualité de nouveau propriétaire suffit donc à lui donner la qualité de partie à l'instance devant le tribunal puis la cour administrative d'appel de Nantes.

Mots clés : Procédure contentieuse. - Droits d'eau