

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE VALENCE
JUGE DE L'EXÉCUTION

DOSSIER N° : N° RG 21/02153 - N° Portalis DBXS-W-B7F-HEZP
Code NAC : 00A

Notification par LRAR + LS
+ grosse aux avocats
le

Me Sébastien PLUNIAN
Me Philippe TATIGUIAN

JUGEMENT du 10 MARS 2022

rendu par Christine GRILLAT, Juge de l'Exécution au Tribunal judiciaire de
VALENCE, assistée d'Olga KUZAN, greffier,

dans l'affaire opposant

DEMANDERESSE

Commune COMMUNE DE CHABEUIL
Hôtel de Ville - 1 place Génissieu -
26120 CHABEUIL

représentée par Me Sarah DALLEENNE de la SELARL PLUNIAN, avocat au
barreau de la Drôme

à

DÉFENDEURS

S.A.S. GTI GROUPE AIRPARK
Les Simondins Aéroport de Chabeuil
26120 CHABEUIL

représentée par Me Philippe TATIGUIAN, avocat au barreau de la Drôme,
avocat postulant et Me Joseph PALAZZOLO de la SCP HARTEMANN
PALAZZOLO, avocat au barreau de Lyon, avocat plaidant

Monsieur Pierre COUCHON
46-50 Rue Jean Jaurès 26000 VALENCE
représenté par Me Philippe TATIGUIAN, avocat au barreau de la Drôme
avocat postulant et Me Joseph PALAZZOLO de la SCP HARTEMANN
PALAZZOLO, avocat au barreau de Lyon, avocat plaidant

* * *

A l'audience du 27 Janvier 2022, l'affaire a été mise en délibéré au 10 Mars
2022, date à laquelle a été rendu le jugement dont la teneur suit :

Par acte en date du 24 mars 2005 la commune de CHABEUIL a vendu à la Société GTI GROUPE un bâtiment industriel désaffecté situé lieudit Les Simondin à CHABEUIL section YS N° 40, 41 et 42 moyennant le prix de 439 171,20€.

Le projet de GTI représenté par son gérant M. COUCHON était la remise en état du site sur 18 mois avec la création notamment d'une société de maintenance d'avions et de logements pour les salariés chargés de la surveillance.

Par jugement du 15 MAI 2018 le Tribunal de Grande Instance de VALENCE a notamment

- condamné in solidum la société GTI GROUPE et Monsieur Pierre COUCHON à reboucher les ouvertures pratiquées et enlever les tuiles de couleur rouge, sous astreinte de 100€ par jour de retard passé le délai de 4 mois suivant la signification de la décision
- enjoint à la société GTI GROUPE et Monsieur Pierre COUCHON de faire cesser l'affectation à usage d'habitation
- dit qu'en cas de non respect de cette injonction ils seront tenus in solidum de verser à la commune de CHABEUIL une astreinte de 100€ par jour de retard passé le délai de 4 mois suivant la signification de la décision
- débouté la commune de CHABEUIL de sa demande de remise des plaques en fibrociment et de sa demande de dommages intérêts
- débouté la commune de CHABEUIL de sa demande d'exécution provisoire
- condamné in solidum la Société GTI GROUPE et Monsieur COUCHON à verser à la commune de CHABEUIL une indemnité de 2000 euros au titre de l'article 700 du code procédure civile
- condamné in solidum la société GTI GROUPE et Monsieur COUCHON aux dépens.

Par arrêt du 30 juin 2020 la COUR D'APPEL DE GRENOBLE signifié le 14 août 2020 a confirmé le jugement déféré et y a notamment ajouté

- la condamnation in solidum Monsieur COUCHON et la Société GTI GROUPE sous astreinte de 100€ par jour de retard, passé le délai de 4 mois suivant la signification de l'arrêt, au remplacement de la toiture en tuiles rouges par une couverture en tôles ondulées
- la condamnation in solidum Monsieur COUCHON et la Société GTI GROUPE à payer à la commune de CHABEUIL la somme de 2000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Par acte d'huissier en date du 15 septembre 2021 la commune de CHABEUIL a fait assigner Monsieur Pierre COUCHON et la SAS GTI GROUPE SAS AIRPARK devant le Juge de l'Exécution du Tribunal judiciaire de VALENCE aux fins de voir

- liquider l'astreinte fixée par la Cour d'Appel de GRENOBLE du 30 juin 2020
- condamner in solidum la SAS GTI GROUPE et Monsieur COUCHON à verser à la commune de CHABEUIL la somme de 64 700 euros pour les 7 mois et demi de retard dans l'exécution de leurs obligations
- relever le montant de l'astreinte à la somme de 500€ par jour de retard dans l'exécution des travaux de remplacement des tuiles par de la tôle ondulée
- relever l'astreinte à un taux de 500€ par jour de retard dans l'exécution de l'interdiction d'affecter le bâtiment à l'habitation
- relever le montant de l'astreinte à 500€ par jour de retard dans l'exécution de l'obligation de reboucher les ouvertures illégalement créées et le retrait des tôles rouges
- condamner in solidum M. COUCHON et la SAS GTI GROUPE à verser à la commune de CHABEUIL la somme de 3500€ au titre de l'article 700 du code de procédure civile
- condamner in solidum M. COUCHON et la SAS GTI GROUPE aux entiers dépens

La commune de CHABEUIL expose que la société GTI GROUPE et Monsieur COUCHON n'ont exécuté aucune de leurs obligations. Elle rappelle que le juge de l'exécution ne peut remettre en cause les décisions rendues et doit seulement vérifier si l'obligation assortie de l'astreinte est ou non exécutée ; dès lors M. COUCHON et la Société GTI GROUPE ne peuvent à travers l'appréciation du comportement du débiteur demander au juge de remettre en cause l'arrêt rendu par la Cour d'Appel. Elle remarque que les défendeurs n'ont jamais recherché à respecter les injonctions de démolition et de remise en état prononcées et par le tribunal de grande instance et par la Cour d'Appel mais seulement à obtenir des autorisations d'urbanisme pour tenter de régulariser la situation.

La commune de CHABEUIL reconnaît que la société GTI GROUPE a déposé une déclaration préalable de travaux pour régulariser la situation vis à vis de la dépose des tuiles pour laquelle une décision de non-opposition a été prise le 24 mars 2021.

Elle rappelle que l'argument présenté par les défendeurs, selon lequel les ouvertures litigieuses étaient préexistantes et ont seulement été modifiées, a été écarté par le tribunal et la Cour d'Appel qui ont imposé à la société GTI GROUPE de les reboucher. Celle-ci a d'ailleurs déposé une demande de permis de construire le 10 août 2021 portant sur la création de 3 portes et le changement de destination des bureaux en logements. Ce permis a été refusé les travaux et le changement de destination étant interdit dans ce secteur. Les 3 portes illégales créées n'ont pas été rebouchées la liquidation de l'astreinte s'impose.

La commune de CHABEUIL écarte l'argument selon lequel lors de la vente du site la commune de CHABEUIL aurait prévu la création de logements de fonctions, argument qui ne peut remettre en cause la décision du tribunal puis de la Cour d'Appel. Elle expose que les défendeurs tentent de créer une confusion entre une petite maison d'habitation utilisée autrefois par le gardien dit Bâtiment C qui est détaché du bâtiment A que la société GTI GROUPE souhaite transformer en logements. L'obligation de remise en état prononcée par la Cour d'Appel n'étant pas exécutée il y a lieu à liquidation de l'astreinte.

Il y a lieu selon la demanderesse à augmentation du montant de l'astreinte au regard de la mauvaise foi de M. COUCHON et la société GTI GROUPE et du fait qu'ils ont bénéficié de revenus locatifs sur une surface de 180M2 pendant 10 ans de façon irrégulière et à condamnation des mêmes au versement d'une indemnité au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

M. Pierre COUCHON et la société GTI GROUPE demandent au juge de l'exécution de débouter la commune de CHABEUIL de l'intégralité de ses prétentions et demande et à titre subsidiaire de limiter le montant de la liquidation de l'astreinte enfin de condamner la commune de CHABEUIL aux dépens.

Les défendeurs rappellent que le juge de l'exécution chargé de liquider une astreinte doit tenir compte du comportement du débiteur de l'obligation.

S'agissant du retrait des tuiles rouges et leur remplacement par des tôles ondulées, ils rappellent que la société GTI GROUPE a remplacé des tôles ondulées amiantées en tuiles rouges, que la commune de chabeuil a prétendu que ces tuiles étaient interdites alors qu'aux alentours du site d'autres biens en sont pourvues, qu'elle a été condamnée à enlever les tuiles et remettre les lieux en l'état ce qui la conduirait à reposer des tôles ondulées en fibrociment amiantées. Elle précise qu'elle a eu des difficultés pour trouver des tôles ondulées en fibrociment et qu'elle a finalement pu déposer une déclaration préalable de travaux qui a été acceptée. La situation est régularisée il n'y a lieu à liquidation de l'astreinte.

S'agissant de l'obligation de reboucher des ouvertures illégalement créées, les défendeurs soutiennent que les décisions rendues ne précisent pas les ouvertures visées que s'agissant des trois portes mentionnées par la commune ces ouvertures existaient et ont simplement été modifiées et restaurées. Il n'y a lieu à liquidation de l'astreinte.

S'agissant de l'interdiction d'affecter le bâtiment à l'habitation.

La société GTI GROUPE a présenté son projet en 2004 à la commune laquelle a décidé de retenir sa candidature soulignant la nécessité de logement des habitants

chargés de la surveillance du gardiennage et de l'entretien du site, elle ne peut donc aujourd'hui contester sa propre délibération. Les défendeurs remarquent que la société GTI GROUPE a déposé un permis de construire relatif au changement de destination mais que celui-ci lui a été refusé et que le lendemain ils recevaient l'assignation en liquidation de l'astreinte.

Ils soutiennent avoir tout fait pour régulariser la situation, que la société a des locataires qui ont des droits, qu'il n'est donc pas possible de mettre fin à leur contrat de bail sans respecter les règles légales. En conséquence la commune ne peut qu'être déboutée de ses demandes. Ils rappellent qu'en 2004 le site était une friche industrielle que la commune n'a dépensé aucune somme en démolition, désamiantage et a encaissé une somme importante, que la société GTI GROUPE qui a beaucoup investi espérait pour le moins avoir le soutien de la commune dans les différents aspects administratifs des travaux à réaliser, or celle-ci s'est livrée à un véritable harcèlement.

L'affaire est évoquée à l'audience du 27 janvier 2022 les parties ont repris les termes de leurs écritures.

MOTIFS DE LA DECISION :

Aux termes de l'article L 131-4 du code des procédures civiles d'exécution, la liquidation de l'astreinte doit tenir compte du comportement du débiteur de l'obligation, des difficultés rencontrées pour l'exécuter et d'une éventuelle impossibilité d'exécution provenant d'une cause étrangère. Par ailleurs, il résulte des dispositions de l'article 1353 du Code Civil, que la charge de la preuve de l'exécution de l'obligation de faire, comme celle des difficultés d'exécution et de la cause étrangère, pèse sur le débiteur de cette obligation.

En préliminaire il est rappelé que l'appréciation du juge de l'exécution s'arrête à l'examen de la réalisation des obligations imposées et au comportement du débiteur de l'obligation dans leur réalisation, qu'il ne peut apprécier ou modifier le dispositif des décisions rendues qui fondent l'astreinte.

En conséquence les débats sur les relations tendues entre la Société GTI GROUPE et Monsieur COUCHON d'une part et la commune de CHABEUIL d'autre part, sur le déroulé des précédentes procédures et sur les arguments déjà évoqués et tranchés dans ces instances sont hors de propos.

En vertu de l'arrêt de la Cour d'Appel de GRENOBLE du 30 juin 2020 les obligations imposées condamné in solidum à la société GTI GROUPE et Monsieur Pierre COUCHON étaient de

- enlever les tuiles de couleur rouge
- reboucher les ouvertures pratiquées sur l'ancien bâtiment industriel situé Les Simondins à CHABEUIL
- faire cesser l'affectation à usage d'habitation.

Il appartient à la Société GTI GROUPE et à M. COUCHON d'apporter la preuve de leur exécution ou de justifier des difficultés ou cas de force majeure rencontrés justifiant de la non exécution.

S'agissant des tuiles de couleur rouge :

Le débat sur le bien fondé de l'interdiction de tuiles rouges, qui a été tranché par les juridictions du fond, doit être écarté.

Contrairement à ce qui est soutenu par les défendeurs les obligations de remplacement des tuiles et de remise en état imposées par l'arrêt de la Cour d'Appel de GRENOBLE est suffisamment claires pour être exécutée. Il est évident que les tuiles qui doivent être remplacées par des tôles ondulées en fibrociment ne peuvent l'être par des tôles amiantées désormais interdites.

La société GTI GROUPE et M. COUCHON produisent aux débats la déclaration préalable de travaux aux fins de réfection de la toiture que la société a déposé le 2 mars 2021 et de l'arrêté de non opposition du maire de CHABEUIL rendu le 24 mars 2021.

Les défendeurs ne justifient cependant pas de la réalisation desdits travaux dans le cadre de la présente procédure qui a duré 4 mois alors que le délai d'exécution est de plus de 17 mois suivant la signification de l'arrêt et 13 mois avec application de l'astreinte. Ils ne justifient pas davantage des difficultés rencontrées pour se faire approvisionner en tuiles en fibrociment ondulées non amiantées.

En conséquence il y a lieu à liquidation de l'astreinte laquelle sera limitée au vu des démarches administratives entreprises qui démontrent la volonté des défendeurs de se mettre en conformité avec l'injonction de l'arrêt. Le montant de l'astreinte est ainsi réduit à la somme de 40€ par jour de retard soit 22 920 euros, montant arrêté au jour de la présente décision.

S'agissant des ouvertures à reboucher :

L'arrêt de la Cour d'Appel de GRENOBLE pour imposer à la Société GTI GROUPE et M. COUCHON de reboucher les ouvertures, a retenu que la société GTI GROUPE et M. COUCHON ne justifiaient pas de l'existence d'ouverture préexistante, qu'au contraire la commune de CHABEUIL démontrait que le bâtiment transformé ne comportait qu'une ouverture en partie sud et que le bâtiment rénové en comportait plusieurs.

Les défendeurs sont mal fondés à tenter de réengager le débat sur la modification d'ouvertures existantes dès lors que l'obligation est devenue définitive et à soutenir que l'arrêt est trop imprécis pour être exécuté, étant rappelé que la décision a été rendue après un débat contradictoire, que les ouvertures visées ne pouvaient qu'être, au vu des éléments produits, que les 3 portes du bâtiment A du site créées, le bâtiment initial utilisé à des fins industrielles de bureaux n'en comportant qu'une. Il n'est pas contesté que cette obligation n'ait pas été réalisée. La Société GTI GROUP et M. COUCHON soutiennent que l'exécution de cette obligation se heurte aux droits de locataires occupants les appartements créés. Cet argument doit être rejeté, les appartements ayant été créés en violation des règles de l'urbanisme, les défendeurs ne peuvent invoquer leur propre turpitude pour échapper à leurs obligations.

La violation des règles de l'urbanisme est d'ailleurs rappelé par le rejet de la demande de permis de construire déposé le 9 mars 2021 et rejeté.

Il y a lieu à liquidation de l'astreinte soit 57 300 euros arrêtée au jour de la présente décision.

S'agissant du changement de destination des lieux :

Là encore le débat sur les négociations au moment de l'acquisition du bien entre la Société GTI GROUPE et la commune de CHABEUIL incluant la création de logements a été tranché par la Cour d'Appel. Il ne peut être repris devant le juge de l'exécution.

L'interdiction est claire, elle n'est pas exécutée ; il est démontré et reconnu par les défendeurs que le bâtiment qui abritait les bureaux d'un site industriel a été transformés en appartements locatifs d'ailleurs occupés. La tentative de régularisation par la demande de permis de construire qui a été rejetée a échouée sur les mêmes fondements que ceux invoqués devant la Cour d'Appel.

Il y a lieu à liquidation de l'astreinte soit 57 300 euros arrêtée au jour de la présente décision.

S'agissant du montant de l'astreinte :

Le montant de l'astreinte provisoire de 100€ par jour de retard d'ores et déjà incitatif au vu des sommes liquidées est maintenu.

La commune de CHABEUIL est déboutée de sa demande d'augmentation.

S'agissant de l'article 700 du code de procédure civile :

La société GTI GROUPE et M. COUCHON sont condamnés solidairement à verser à la commune de CHABEUIL la somme de 800€ en application de l'article 700 du code de procédure civile.

S'agissant des dépens

La société GTI GROUPE et M. COUCHON sont condamnés solidairement aux dépens.

PAR CES MOTIFS :

Le Juge de l'Exécution statuant publiquement par mise à disposition au greffe, par jugement contradictoire et en premier ressort:

- **LIQUIDE** les astreintes aux sommes de
22 920 euros au titre du remplacement des tuiles rouges
57 300 euros au titre du rebouchage des ouvertures illégalement créées
57300 euros au titre du changement de destination des lieux
sommes arrêtées au jour de la présente décision, 10 mars 2022.

- **CONDAMNE solidairement la société GTI GROUPE et Monsieur Pierre COUCHON** à verser à la commune CHABEUIL la somme totale de 137 520 euros issue de cette liquidation;

- **DEBOUTE la commune de CHABEUIL** de sa demande d'augmentation du montant de l'astreinte provisoire

- **CONDAMNE solidairement la société GTI GROUPE et Monsieur Pierre COUCHON** à verser à la commune de CHABEUIL la somme de 800€ sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile

- **CONDAMNE solidairement la société GTI GROUPE et Monsieur Pierre COUCHON** aux dépens.

LA GREFFIERE

LE JUGE DE L'EXECUTION