

**TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE VALENCE**  
**CHI Contentieux Général**

**JUGEMENT**  
**du 15 Mai 2018**

Extrait des Minutes du  
Secrétariat-Greffe du Tribunal de Grande  
Instance de VALENCE (Drôme)  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Code NAC : 50Z

DOSSIER : 16/02391  
AFFAIRE : **COMMUNE DE CHABEUIL / COUCHON**

Copie Exécutoire le 15/05/2018  
à la SELARL CABINET SEBASTIEN PLUNIAN  
Expédition à Me Philippe TATIGUIAN

**DEMANDERESSE :**

**COMMUNE DE CHABEUIL**

Hôtel de Ville - 1 Place Génissieu - BP 63

26120 CHABEUIL

représentée par Maître Sébastien PLUNIAN de la SELARL CABINET SEBASTIEN  
PLUNIAN, avocats au barreau de VALENCE

**DÉFENDEURS :**

**Monsieur Pierre COUCHON**

50 Rue Jean Jaurès

26000 VALENCE

représenté par Me Philippe TATIGUIAN, avocat postulant au barreau de VALENCE, Me  
Joseph PALAZZOLO de la SCP HARTEMANN PALAZZOLO, avocats plaidants au  
barreau de LYON

**SAS GTI GROUPE**

Quartier Lcs Sismondins

26120 CHABEUIL

représentée par Me Philippe TATIGUIAN, avocat postulant au barreau de VALENCE, Me  
Joseph PALAZZOLO de la SCP HARTEMANN PALAZZOLO, avocats plaidants au  
barreau de LYON

**COMPOSITION DU TRIBUNAL :**

**PRÉSIDENT** : D. DALEGRE, Vice-Président

**Juges** : A. VAREILLES - A. LIEGEON

**Greffier** : V. VERRIER-MAZOUÉ

**DÉBATS** : à l'audience du 06 Février 2018

**JUGEMENT :**

- contradictoire
- en premier ressort
- rédigé par I. BEYE magistrat stagiaire, sous le contrôle de A. VAREILLES, Vice-Président
- prononcé par mise à disposition
- signé par M. le Président et par le Greffier

## EXPOSE DU LITIGE

Selon acte de vente reçu le 24 mars 2005 par Maître Bruno MINEO, Notaire associé au sein de la « SCP Christian FELIX Yves SERPINET, Bruno MINEO et Hugues BONNEMAINS », la commune de CHABEUIL a cédé à la société par actions simplifiées GTI GROUPE un ancien bâtiment industriel désaffecté situé lieudit Les Simondins à CHABEUIL (26120), moyennant la somme de quatre cent trente-neuf mille cent soixante et onze euros et vingt centimes, taxe sur la valeur ajoutée incluse (439.171,20 euros).

Monsieur Pierre COUCHON qui est le Président de la S.A.S. GTI GROUPE a restauré le bâtiment.

Le 24 octobre 2011, le maire de la commune de CHABEUIL a été avisé par les services de la Préfecture de la Drôme de ce que, dans le cadre de l'instruction d'une demande d'autorisation d'exploiter un centre de gestion des déchets, le commissaire enquêteur avait procédé à une visite du site et constaté que les locaux administratifs à gauche de l'entrée AIRPAK avaient été transférés dans le bâtiment principal et qu'ils avaient été transformés en logements et accueillait cinq familles en location; que dans son rapport du 22 mai 2011, le commissaire enquêteur avait conclu que l'implantation des logements lui semblait être en totale contradiction avec le plan local d'urbanisme qui interdit dans la zone AUai le caravanage et les constructions à usage de logement, à l'exception des logements de fonction fixés à l'article AUai2.

Le 27 janvier 2012, un procès-verbal d'infractions a été dressé par le chef de service de la police municipale de CHABEUIL, à la suite d'un transport sur les lieux du 8 décembre 2011.

Monsieur Pierre COUCHON a été renvoyé le 6 mars 2014 devant le Tribunal Correctionnel de VALENCE pour avoir, quartier les Simondins à CHABEUIL, entre le 24 mars 2005 et le 11 juin 2012, exécuté des travaux ou utilisé le sol, sans déclaration préalable avant le commencement des travaux, s'agissant de travaux exemptés de permis de construire, en l'espèce, en changeant de destination les bâtiments et en modifiant les façades et pour avoir exécuté des travaux ou utilisé le sol en méconnaissance du plan local d'urbanisme, en l'espèce, en construisant des logements dans une zone dont le plan local d'urbanisme interdit ce type de construction.

La commune de CHABEUIL s'est constituée partie civile dans le cadre de cette procédure pénale.

Le Tribunal Correctionnel de VALENCE a constaté, par jugement du 18 décembre 2014, l'extinction de l'action publique du fait de la prescription, aucun acte d'enquête n'ayant été diligenté dans le délai de trois ans ayant suivi la date de fin de l'achèvement des travaux intervenue à la fin de l'année 2006.

La commune de CHABEUIL a relevé appel des dispositions civiles du jugement correctionnel mais la Cour d'Appel de GRENOBLE a constaté son désistement mettant fin à l'instance le 2 juillet 2015.

Par acte d'huissier de justice délivré le 16 juin 2016, la commune de CHABEUIL a fait assigner devant le Tribunal de Grande Instance de Valence Monsieur Pierre COUCHON et la société GTI GROUPE, représentée par Monsieur Pierre COUCHON, aux fins de les voir condamner solidairement à remettre en état le dit bâtiment et à réparer son préjudice moral, au visa de l'article 480-14 du code de l'urbanisme.

Dans ses dernières conclusions signifiées le 10 avril 2017, la commune de CHABEUIL demande au tribunal de:

- dire et juger ses demandes recevables
- constater que les conditions prévues par l'article L480-14 du code de l'urbanisme sont remplies
- constater qu'aucune prescription ne peut être acquise aux défendeurs
- condamner, en conséquence, solidairement la société GTI GROUPE et Monsieur Pierre COUCHON à remettre en état la construction, à savoir reboucher les ouvertures pratiquées, enlever les tuiles de couleur rouge, remettre les plaques ondulées de fibrociment, faire cesser l'affectation à usage d'habitation, le tout dans un délai de sept jours à compter de la signification de la décision à intervenir et sous astreinte de 500 euros par jour de retard
- condamner solidairement la société GTI GROUPE et Monsieur Pierre COUCHON à verser la somme de 6.000 euros au titre du préjudice moral de la commune
- les condamner solidairement à lui payer la somme de 5.000 euros au titre des frais irrépétibles
- les condamner solidairement aux dépens
- rejeter les demandes adverses.

En réponse à l'argumentation de la société GTI GROUPE et de Monsieur Pierre COUCHON invoquant l'irrecevabilité de la demande au titre de la règle « electa una via » et de l'autorité de la chose jugée, la commune de CHABEUIL soutient que ses demandes sont recevables en dépit du jugement rendu par le Tribunal Correctionnel de Valence le 18 décembre 2014 et de son désistement devant la Cour d'Appel de Grenoble ; que la partie civile peut ainsi valablement abandonner la voie pénale pour choisir la voie civile quand bien même le juge pénal a renvoyé le prévenu des fins de la poursuite, en raison de la prescription de l'action, dès lors qu'aucune décision sur le fond n'est intervenue ; que l'action civile exercée dans le cadre de la procédure pénale n'avait pas le même fondement et ne mettait pas en présence les mêmes parties.

La commune de CHABEUIL expose, par ailleurs, que son action n'est pas prescrite en application des dispositions de l'article L 480-14 du code de l'urbanisme ; que l'assignation a été délivrée le 16 juin 2016 et que le point de départ de la prescription de 10 ans à compter de l'achèvement des travaux prévue par l'article L480-14 du code l'urbanisme court a minima à compter du mois d'octobre 2006. Elle souligne que le tribunal correctionnel a d'ailleurs retenu comme point de départ de la prescription « la fin de l'année 2006 » et que, par ailleurs, les quatre logements qui forment un tout indivisible puisque faisant partie d'un même bâtiment n'ont pas été achevés au moins avant 2010.

Enfin, la commune de CHABEUIL indique par ailleurs que si une manifestation aéronautique avait eu lieu en juin 2006, cet événement ne constituait pas la preuve de la date d'achèvement des travaux. Elle précise que cette manifestation avait eu lieu dans d'autres locaux que ceux objets du litige.

La commune de CHABEUIL soutient à titre subsidiaire l'existence de plusieurs actes interruptifs de prescription dont un courrier du 29 novembre 2011 adressé à la société GTI GROUPE et à

Monsieur Pierre COUCHON, le procès-verbal du 27 janvier 2012 et l'ordonnance de renvoi de Monsieur Pierre COUCHON devant le tribunal Correctionnel. Elle indique que les défendeurs sur lesquels repose la charge de la preuve sont défaillants à démontrer la prescription puisqu'ils n'établissent pas la date d'achèvement des travaux.

Sur le fond, la commune de CHABEUIL fait valoir que la société GTI GROUPE et Monsieur Pierre COUCHON ont tout d'abord agi, au mépris des dispositions des articles R 421-14 et R 421-17 du code de l'urbanisme, en procédant à un changement de destination des constructions, sans l'obtention d'une autorisation d'urbanisme préalable ; qu'une déclaration de travaux était a minima nécessaire ; que les dispositions du plan local d'urbanisme de l'article AUa1 interdisant les constructions à usage de logement hormis les logements de fonction sont applicables à la situation en cause et qu'il était, dès lors, interdit à la société GTI GROUPE et Monsieur Pierre COUCHON de modifier la destination des constructions pour en faire des locaux d'habitation.

En réponse à l'argumentation adverse faisant valoir que le plan local n'était pas en vigueur au moment des travaux, la commune de CHABEUIL indique que la réglementation antérieure excluait la possibilité de logements et que, n'ayant jamais sollicité d'autorisation d'urbanisme, c'est en tout état de cause à la date à laquelle le juge statue que la régularité s'apprécie et donc en fonction du règlement d'urbanisme actuellement en vigueur.

Elle soutient que le changement de destination est le fait de la société GTI GROUPE et Monsieur Pierre COUCHON tel qu'en atteste l'acte de vente qui mentionne l'existence d'un bâtiment industriel à démolir, sans préciser l'existence de logements.

Elle soutient subsidiairement que la remise en état devrait être en tout état de cause prononcée dès lors qu'un changement de destination juridique d'une construction existante ne peut intervenir que si une autorisation d'urbanisme l'a autorisé, quelque soit l'affectation réelle du bien ; qu'ainsi la société GTI GROUPE et Monsieur Pierre COUCHON sont tenus de remettre en état, qu'ils aient ou non fait procéder au changement de destination et qu'ils aient ou non eux même procédé à l'ouverture des logements en cause.

Elle précise que l'éventuelle régularisation de la situation est impossible en raison de l'interdiction par le plan local d'urbanisme de logements destinés à l'habitation ; que sa demande de remise des lieux en état est d'autant plus indispensable qu'elle doit envoyer un signal fort aux propriétaires contrevenant aux prescriptions relatives à l'urbanisme, la demande de remise en état étant par ailleurs une obligation fondée sur le principe de réparation intégrale du dommage.

Elle sollicite l'exécution provisoire de l'injonction, faisant valoir que le maintien de la situation actuelle permet aux propriétaires de continuer de percevoir des loyers.

Par conclusions signifiées le 22 juin 2017, la société GTI GROUPE et Monsieur Pierre COUCHON demandent au tribunal de :

-A titre principal, constater que la juridiction répressive a statué sur le présent litige, dire et juger irrecevables les demandes de la commune de CHABEUIL et, en conséquence, la débouter de l'ensemble de ses demandes

- A titre subsidiaire, dire et juger les demandes formulées par la commune de CHABEUIL prescrites et en conséquence, la débouter de l'ensemble de ses demandes,
- A titre infiniment subsidiaire, dire et juger mal fondées les demandes de la commune de CHABEUIL et, en conséquence, la débouter de l'ensemble de ses demandes
- En tout état de cause, la condamner à payer la somme de 4.000 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

La société GTI GROUPE et Monsieur Pierre COUCHON soutiennent que les demandes de la commune de CHABEUIL sont irrecevables, sur le fondement des dispositions de l'article 5 du code de procédure pénale et de la règle « electa una via » ; qu'elle ne peut plus intenter d'action devant les juridictions civiles dans la mesure où le Tribunal Correctionnel de Valence a constaté le 18 décembre 2014 l'extinction de l'action publique, que cette décision est devenue définitive et qu'elle a abandonné son droit d'agir en se désistant de son appel.

Subsidiairement, ils soutiennent que l'action de la commune de CHABEUIL est prescrite sur le fondement de l'article 10 du code de procédure pénale et de l'article L 480-14 du code de l'urbanisme, le délai de prescription de 10 ans courant à compter de l'achèvement des travaux

Ils soulignent que le tribunal avait retenu que les travaux étaient achevés au moins en octobre 2006 puisque les locaux étaient donnés à bail, à cette époque ; que les logements étaient en réalité achevés avant le 16 juin 2006 puisqu'une manifestation aéronautique à laquelle la commune de CHABEUIL a participé a eu lieu du 22 juin au 25 juin 2006 et qu'il est contraire aux règles de sécurité d'accueillir du public sur un site en travaux.

En réponse à l'argumentation de la commune de CHABEUIL, les défendeurs indiquent que l'absence de déclaration de l'achèvement des travaux n'est qu'un moyen de preuve et qu'à défaut, l'action fondée sur les dispositions de 480-14 du code de l'urbanisme ne devient pas imprescriptible. Ils soutiennent par ailleurs que les avis d'impositions excipés par la commune de CHABEUIL ne permettent pas de démontrer la date d'achèvement des travaux. Enfin, ils font valoir que les travaux étaient bien achevés quand bien même certaines finitions restaient à faire, les travaux étant considérés comme achevés dès lors que l'immeuble est en état d'être affecté à l'usage auquel il est destiné.

Ils soulignent que les actes excipés par la commune de CHABEUIL n'ont pas interrompu la prescription contrairement à son argumentation et que celle-ci est donc acquise.

Sur le fond, la société GTI GROUPE et Monsieur Pierre COUCHON font tout d'abord valoir qu'il n'y a pas eu de modification de la structure porteuse ou de la façade, ni de changement de destination des lieux, ni de modifications extérieures attentatoires aux règles d'urbanisme ; que les ouvertures existaient déjà ; que c'est la raison pour laquelle leur architecte avait estimé qu'un permis de construire n'était pas nécessaire, ce dernier confirmant que les logements existaient et que la commune de CHABEUIL était informée du projet de remise en état progressive du site sur 18 mois ; que les dispositions du plan local d'urbanisme (PLU) invoqué interdisant les constructions à usage de logement ne leur étaient pas applicables puisqu'il était alors en cours de révision ainsi que l'acte de vente du 24 mars 2005 le stipule.

Ils soulignent avoir respecté ces dispositions dans la mesure où les logements d'habitation rénovés

sont deux logements de fonction, donné à bail à usage exclusivement professionnel à la société WINGLETS pour assurer la surveillance de ses aéronefs entreposés, ladite société ayant également pris à bail un hangar d'avion ainsi que deux bureaux à usage commercial le 9 octobre 2006.

Ils soutiennent par ailleurs que l'action est infondée puisque l'ouvrage ne se trouve pas dans un secteur soumis à des risques naturels prévisibles ; que les travaux ne portent pas préjudice à la commune de CHABEUIL puisqu'il s'agissait d'une friche industrielle désaffectée réhabilitée et qu'il n'y a dès lors eu aucune atteinte à l'image ou au patrimoine.

Ils rappellent également que la commune de CHABEUIL était informée du projet et de la création d'un ensemble de bureaux administratifs et de logements du personnel de surveillance et de gardiennage du site dès le 18 septembre 2004 au stade des pourparlers ayant précédé la vente.

L'ordonnance de clôture est intervenue le 6 octobre 2017.

## MOTIFS

### SUR LA RECEVABILITE DE L'ACTION

Sur la fin de non recevoir tirée de l'autorité de la chose jugée et de la règle « una electa via »

L'article L480-14 du code de l'urbanisme permet à une commune de saisir dans un délai du 10 ans à compter de l'achèvement des travaux le tribunal de grande instance en vue de faire ordonner la démolition ou la mise en conformité d'un ouvrage édifié ou installé sans l'autorisation exigée par les prescriptions d'urbanisme.

L'article 2 du code de procédure pénale permet par ailleurs à tous ceux qui ont souffert personnellement d'un dommage né d'une infraction d'en demander réparation et en application des articles 3 et 4 du même code, l'action en réparation du dommage née d'une infraction peut être portée soit devant la juridiction pénale en même temps que l'action publique, soit devant les juridictions civiles.

Selon l'article 5 en outre, la partie qui a exercé son action devant la juridiction civile compétente ne peut plus la porter devant la juridiction répressive sauf si la juridiction pénale a été saisie par le ministère public avant qu'un jugement au fond ait été rendu par la juridiction civile. Si à l'inverse, c'est la voie pénale qui a été choisie, la règle de l'irrévocabilité ne fait pas obstacle à ce que la victime renonce à la procédure commencée devant la juridiction répressive pour porter son action devant le juge civil à condition qu'elle se soit désistée préalablement de ladite action civile, que le juge répressif initialement saisi n'ait pas statué au fond et que l'action ne soit pas prescrite. Cette règle connue sous la maxime « una electa via » suppose une triple identité entre les deux actions concernant les parties, l'objet et la cause.

L'article 480 du code de procédure civile dispose enfin que le jugement qui tranche dans son dispositif tout ou partie du principal, ou celui qui statue sur une exception de procédure, une fin de non recevoir ou tout autre incident a, dès son prononcé, l'autorité de la chose jugée relativement à la question qu'il tranche.

En l'espèce, le tribunal correctionnel de Valence a constaté le 18 décembre 2014 l'extinction de

l'action publique, du fait de la prescription sans statuer au fond.

Il est constant que la commune de CHABEUIL s'est désistée de son action civile devant le juge répressif sans qu'aucun jugement sur le fond n'ait encore été rendu, la Cour d'appel de Grenoble n'ayant fait que constater dans son arrêt du 2 juillet 2015 le désistement de la commune de CHABEUIL mettant fin à l'instance.

Dès lors que les prescriptions pénale et civile sont indépendantes, la décision du juge répressif qui n'a pas statué au fond n'a donc pas l'autorité de la chose jugée au civil, la règle « *electa una via* » ne jouant que dans l'hypothèse inverse de la saisine en premier lieu de la juridiction civile.

En outre, la condition de la triple identité de partie, d'objet et de cause n'est pas caractérisée dans la mesure où la société GTI GROUPE n'était pas prévenue dans le cadre de la procédure correctionnelle et que l'objet de l'action civile prévue à l'article 2 du code de procédure pénale consiste en la réparation d'un dommage causé par une infraction tandis que l'objet de l'action prévue à l'article L 480-14 du code de l'urbanisme est la démolition ou la mise en conformité d'un ouvrage ne respectant pas les règles d'autorisation d'urbanisme.

La commune de CHABEUIL pouvait donc saisir la juridiction civile sans que puissent lui être opposées la règle « *una electa via* » et la fin de non recevoir tirée de l'autorité de la chose jugée.

#### Sur la fin de non recevoir tirée de la prescription

##### *Sur la fin de non recevoir tirée de la prescription de la demande de remise en état*

L'article L480-14 du code de l'urbanisme dispose que les communes peuvent saisir le tribunal de grande instance en vue de faire ordonner la démolition ou la mise en conformité d'un ouvrage édifié ou installé sans l'autorisation d'urbanisme requise dans le délai de dix ans, à compter de l'achèvement des travaux.

La date de l'achèvement des travaux s'entend de la date à laquelle la construction est en état d'être affectée à l'usage auquel elle est destinée.

En l'espèce, si le dépôt d'une déclaration n'est pas obligatoire pour établir la date d'achèvement des travaux et si la prescription de l'action de l'article 480-14 du code de l'urbanisme n'a pas été valablement interrompue par les éléments allégués par la commune de CHABEUIL, les défendeurs ne rapportent cependant pas la preuve que l'aménagement des locaux ait été terminé avant le 16 juin 2006, l'action en justice ayant été introduite le 16 juin 2016.

Monsieur Pierre COUCHON a, d'ailleurs, soutenu devant le Tribunal Correctionnel de VALENCE qui l'a suivi dans son raisonnement, que les travaux litigieux avaient été achevés à la fin de l'année 2006, ce qui apparaît cohérent avec la signature d'un bail pour les deux studios, les bureaux et les hangars, le 9 octobre 2006 qui tend à démontrer que les locaux en cause pouvaient, à cette date, être affectés à l'usage auxquels ils étaient destinés même si des finitions restaient à réaliser.

S'il est attesté qu'une manifestation sportive a eu lieu du 22 au 25 juin 2016, rien ne permet d'affirmer que la rénovation du site et, plus particulièrement de l'aile du bâtiment abritant les locaux litigieux, était totalement achevée, à cette époque.

L'action n'est donc pas éteinte et la fin de non-recevoir opposée par la société GTI GROUPE et par Monsieur Pierre COUCHON sera donc rejetée.

Sur la fin de non-recevoir tirée de la prescription de la demande de dommages et intérêts

L'article 1382 du code civil, dans sa version antérieure à l'ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 entrée en vigueur le 1er octobre 2016 dispose que tout fait quelconque de l'homme qui cause à autrui un dommage oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.

En application des dispositions de l'article 2224, issues de la loi du 17 juin 2008, les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer et selon les dispositions transitoires de la loi du 17 juin 2018 entrée en vigueur le 19 juin 2018. Les dispositions réduisant la durée d'une prescription s'appliquent aux prescriptions à compter du jour de l'entrée en vigueur sans pouvoir excéder la durée prévue par la loi antérieure.

La commune de CHABEUIL a expressément indiqué dans ses conclusions que sa demande n'était pas fondée sur les dispositions de l'article 1382 du code civil mais sur celles de l'article 480-14 du code de l'urbanisme.

L'article 12 du code de procédure civile dispose que le juge tranche le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables et qu'il doit donner ou restituer leur exacte qualification aux faits et actes litigieux invoqués par les parties au succès de leurs prétentions, sans s'arrêter à la dénomination qu'elles ont proposée.

En l'espèce, la seule sanction civile prévue par l'article L480-14 du code de l'urbanisme est la démolition ou la mise en conformité d'un ouvrage édifié sans autorisation. Il s'en suit que la demande de dommages-intérêts formée par la commune de CHABEUIL ne peut avoir d'autre fondement que les dispositions de l'article 1382 du code civil.

Si, une manifestation aéronautique à laquelle était présent Monsieur le Maire de CHABEUIL avait été organisée sur site du 22 juin au 25 juin 2006, aucun élément ne permet d'affirmer avec certitude que les travaux de rénovation des locaux situés à gauche de l'entrée étaient déjà effectués à cette date et que notamment avaient été réalisées la transformation de la toiture et la création de nouvelles ouvertures dans les murs.

La commune de CHABEUIL a été avisée des infractions commises aux règles d'urbanisme par courrier de la préfecture du 24 octobre 2011.

Le délai de prescription de l'action fondée sur les dispositions de l'article 1382 du code civil courait donc jusqu'au 24 octobre 2016 tandis que l'exploit introductif d'instance a été délivré le 16 juin 2016.

En conséquence, la demande de dommages-intérêts formée par la commune de CHABEUIL sera déclarée recevable.

## SUR LE FOND

### Sur la demande de remise en état

En application des articles R. 421-1 et suivants du code de l'urbanisme en vigueur jusqu'au 1er octobre 2007, les travaux de ravalement et les constructions ou ceux n'ayant pas pour effet de changer la destination d'une construction existante ou de créer une surface de plancher nouvelle étaient soumis à déclaration de travaux.

Les travaux sur des constructions ayant notamment pour effet de changer la destination des lieux relevaient d'une autorisation de permis de construire.

En l'espèce, il est constant que la société GTI GROUPE et Monsieur Pierre COUCHON ont procédé à des travaux de rénovation achevés à la fin de l'année 2006 sur un bâtiment existant et que ces travaux n'ont fait l'objet d'aucune autorisation administrative, l'architecte mandaté par la société GTI GROUPE et Monsieur Pierre COUCHON ayant notamment estimé qu'il n'y avait pas lieu à dépôt d'un permis de construire pour la partie des logements existant située à gauche de l'entrée du site, en l'absence de modification de l'aspect extérieur et de changement de destination.

L'acte notarié du 24 mars 2005 indiquait que la vente consentie à la S.A.S. GTI GROUPE portait sur un bâtiment industriel destiné à être démoli avec parcelles de terrain à bâtir attenantes. Il n'est donc nullement démontré qu'une partie du bâtiment était affectée à usage d'habitation.

Lors de la visite des lieux du 8 décembre 2011, Monsieur COUCHON a reconnu devant le chef de service de la police municipale de CHABEUIL qu'il louait quatre appartements, deux type T3 d'environ 66 M2 et deux studios d'environ 24 M2, situés dans l'ancien bâtiment administratif de l'usine détruite par le feu. S'il a prétendu que lors de l'achat du complexe industriel à l'abandon, ces appartements existaient déjà, il a fini par évoquer, au cours de la conversation avec l'agent de police judiciaire adjoint, la présence de sanitaires plutôt que d'appartements.

De plus, le chef de service de police municipale a constaté la présence en limite Sud du terrain, d'une habitation mobile de loisir de type Mobil Home.

L'attestation de Monsieur GALET qui a réalisé en décembre 2006 la déconnexion du bâtiment à des fosses septiques anciennes et le raccordement au réseau public n'est en rien probante dans la mesure où il n'est pas contesté que les bâtiments à usage de bureaux étaient équipés de sanitaires et que la présence de tels équipements ne permet pas d'établir l'existence de logements à usage d'habitation.

Le changement de destination est donc bien le fait de la société GTI GROUPE et de Monsieur Pierre COUCHON.

Même à supposer qu'antérieurement à l'acquisition par les derniers, une partie du bâtiment ait servi d'habitation, un état de fait illicitement créé est sans effet sur la destination juridique de la construction à vocation industrielle.

Le changement de destination des locaux nécessitait, en conséquence, l'octroi d'un permis de construire qui n'a pas été sollicité par les défendeurs.

Le chef de service de police municipale a constaté que sur le plan fourni par le cabinet d'expertise SASSOULAS en date du 5 novembre 2004, préalablement à la vente du bâtiment, dans le cadre d'une mission de repérage de matériaux et produits contenant de l'amiante, le bâtiment concerné ne comportait dans sa partie Sud qu'une seule et unique ouverture.

Il résulte des photographies versées au débat par les défendeurs que, lors de la rénovation du site, plusieurs portes ont été créées de manière à permettre des accès distincts et autonomes aux différents logements aménagés et que la toiture qui était plate et constituée de plaques ondulées en fibro-ciment a été remplacée par une toiture en pente recouverte par des tuiles.

La modification de l'aspect extérieur des bâtiments réalisée impliquait, à tout le moins, une déclaration préalable de travaux.

Il importe peu que la société GTI GROUPE et Monsieur Pierre COUCHON ne se soient pas volontairement abstenus de respecter les dispositions du code de l'urbanisme, nul n'étant censé ignorer la loi.

Aux termes des dispositions de l'article 480-14 du code de l'urbanisme, issues de la loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003, l'action civile de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme était circonscrite aux secteurs soumis à des risques naturels prévisibles mais la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 a élargi les conditions de mise en œuvre de cette action en justice.

L'article L 480-14 du code de l'urbanisme dispose désormais que la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme peut saisir le tribunal de grande instance en vue de faire ordonner la démolition ou la mise en conformité d'un ouvrage édifié ou installé sans l'autorisation exigée par le présent livre ou en méconnaissance de cette autorisation ou, pour les aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code, en violation de l'article L. 421-8 du code de l'urbanisme, aucune disposition transitoire spécifique n'ayant été prévue.

En l'espèce, les travaux ont été achevés à la fin de l'année 2006 et les défendeurs font valoir que les ouvrages ne se situant pas dans une zone soumise à des risques naturels prévisibles, l'action de la commune de CHABEUIL ne serait pas fondée.

Cependant, les dispositions de procédure s'appliquent immédiatement aux effets futurs des situations en cours, en l'absence de dispositions particulières. Du fait de l'absence d'autorisation administrative couvrant les travaux litigieux, la situation est donc bien régie par les dispositions nouvelles de l'article L 480-14 du code de l'urbanisme issues de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 et la commune de CHABEUIL n'a donc pas à apporter la preuve que les ouvrages se situent dans un secteur soumis à des risques naturels prévisibles.

Les travaux réalisés sans autorisation administrative, par les défendeurs, modifiant l'aspect extérieur des bâtiments et ayant pour effet de changer la destination des lieux, la commune de

CHABEUIL est bien fondée à en solliciter la démolition ou la mise en conformité, sur le fondement de l'article L480-14 du code de l'urbanisme.

Du fait de la spécificité et de l'autonomie de l'action ouverte à la commune par l'article L480-14 du code de l'urbanisme, il n'est pas exigé qu'elle fasse la démonstration d'un préjudice personnel et direct causé par les constructions litigieuses.

La démolition de la construction irrégulière doit obligatoirement être ordonnée par le juge civil si elle est sollicitée et si les conditions sont réunies, sauf impossibilité d'exécution. La démolition ne saurait toutefois être ordonnée, en cas de régularisation et si une reconstruction à l'identique de l'ouvrage en cause est possible.

La société GTI GROUPE et Monsieur Pierre COUCHON reconnaissent que deux des quatre locaux litigieux sont des logements d'habitation mais ils font valoir que cet usage est régulier dès lors qu'il s'agit de logements de fonction occupés par les gardiens pour assurer la surveillance et l'entretien du site.

Il apparaît toutefois que lors de sa visite sur les lieux ayant donné lieu à un rapport du 22 mai 2011, le commissaire enquêteur a constaté la présence de cinq familles dans les locaux transformés en logement ; que devant le chef de la police municipale de CHABEUIL, Monsieur COUCHON a reconnu le 8 décembre 2011 qu'il louait quatre appartements, deux type T3 d'environ 66 M2 et deux studios d'environ 24 M2, régulièrement déclarés aux services fiscaux.

De surcroît, les défendeurs ne produisent que deux contrats datés du 9 octobre 2006 portant sur des studios donnés à bail à usage exclusivement professionnel à la société WINGLETS qui loue également un bureau, d'une superficie de 150 M2, et des hangars pour parking d'avions, d'une superficie totale de 2.400 M2.

Les autres baux qui n'ont manifestement pas trait à des logements de fonction ne sont pas communiqués.

Il n'est pas contesté que dans la zone AUai en cause, le règlement du plan local d'urbanisme actuellement en vigueur interdit le caravanage et les constructions à usage de logement, à l'exception des logements de fonction. La régularisation, s'agissant du changement de destination, est donc manifestement impossible.

S'il pourrait être concevable que la société GTI GROUPE et Monsieur Pierre COUCHON affectent les locaux rénovés considérés à usage de bureaux, respectant ainsi la destination des lieux, ils ne justifient pas avoir procédé, à ce jour, à une déclaration de travaux s'agissant de la modification de l'aspect extérieur des bâtiments.

Il convient, par conséquent, d'ordonner la démolition des aménagements effectués sans autorisation administrative.

La commune de CHABEUIL sollicite la condamnation des défendeurs à une remise en état de la construction, comportant le rebouchage des ouvertures pratiquées, l'enlèvement des tuiles de

couleur rouge et la remise des plaques ondulées de fibrociment.

Il doit être considéré que la remise des plaques ondulées de fibrociment qui contenaient de l'amiante est impossible et il n'y a pas lieu de l'ordonner.

En revanche, la société GTI GROUPE et Monsieur Pierre COUCHON devront reboucher les ouvertures pratiquées et enlever les tuiles de couleur rouge, sous astreinte de 100 euros par jour de retard, passé le délai de quatre mois suivant la signification de la présente décision.

Il leur sera enjoint, sous la même astreinte, de faire cesser l'affectation à usage d'habitation.

#### Sur la demande de dommages-intérêts

La société GTI GROUPE et Monsieur Pierre COUCHON ne sauraient être considérés comme responsables de la multiplication des hypothèses dans lesquelles les propriétaires passent outre la réglementation d'urbanisme. De plus, si la commune de CHABEUIL invoque l'obligation de procéder à une multitude de vérifications et de mobiliser des moyens humains et financiers, en l'espèce, le contrôle opéré n'est intervenu qu'à la suite d'un renseignement donné par la préfecture de la Drôme et a été particulièrement tardif, le procès-verbal d'infractions ayant été dressé seulement le 27 janvier 2012 alors que les constructions ont été achevées à la fin de l'année 2006.

Dans ces circonstances, le préjudice moral invoqué par la commune de CHABEUIL apparaît suffisamment réparé par la remise en état ordonnée, à sa demande, par le tribunal. Elle sera, par conséquent, déboutée de sa demande de dommages-intérêts.

#### Sur les autres demandes

##### Sur les dépens

Aux termes de l'article 696 du code de procédure civile, la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie.

La société GTI GROUPE et Monsieur Pierre COUCHON, parties perdantes, seront condamnés in solidum aux dépens.

#### Sur l'article 700 du code de procédure civile

L'équité commande de condamner in solidum les défendeurs au paiement à la commune de CHABEUIL d'une indemnité de 2.000 euros, en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Sur la demande d'exécution provisoire

Eu égard aux difficultés prévisibles de remise en état dans l'hypothèse d'une réformation de la présente décision, il n'apparaît pas opportun de l'assortir de l'exécution provisoire.

**PAR CES MOTIFS**

Le Tribunal, statuant publiquement, par mise à disposition au greffe, par jugement contradictoire et en premier ressort,

DECLARE recevable l'action engagée par la commune de CHABEUIL

CONDAMNE 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 euros par jour de retard, passé le délai de quatre mois suivant la signification de la présente 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 euros par jour de retard, passé le délai de quatre mois suivant la signification de la présente décision

DEBOUTE la commune de CHABEUIL de sa demande de remise des plaques en fibrociment

LA DEBOUTE de sa demande de dommages-intérêts

LA DEBOUTE de sa demande de prononcé de l'exécution provisoire

REJETTE toute prétention plus ample ou contraire des parties

CONDAMNE in solidum la société GTI GROUPE et Monsieur Pierre COUCHON à verser à la commune de CHABEUIL une indemnité de 2.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile

CONDAMNE in solidum la société GTI GROUPE et Monsieur Pierre COUCHON aux dépens

LE GREFFIER

LE PRESIDENT

La République Française mande et ordonne  
A tous huissiers de Justice sur ce requis de mettre les  
présentes à exécution.

Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la  
République près les Tribunaux de Grande Instance d'y  
tenir la main.

A tous Commandants et Officiers de la Force Publique  
de prêter mainforte lorsqu'ils en seront légalement requis  
En foi de quoi, la minute des présentes a été signée par  
Monsieur le Président et le Secrétaire Greffier.



15/05/2018  
expédition conforme  
Greffier en Chef