

Appel d'une décision (N° RG 25/00242)
rendue par le Président du tribunal judiciaire de Valence
en date du 07 mai 2025
suivant déclaration d'appel du 22 mai 2025

APPELANTE :

LA COMMUNE ALLEX prise en la personne de son maire en exercice domicilié
en cette qualité audit siège
Mairie, Avenue Henri Seguin,
26400 ALLEX

représentée par Me Didier CHAMPAUZAC de la SELAS CABINET CHAMPAUZAC,
avocat au barreau de VALENCE

INTIMEE :

S.C.I. CHATEAU PERGAUD prise en la personne de son représentant légal
domicilié en cette qualité audit siège
5051 Allée Pergaud
26400 ALLEX

représentée par Me Elodie BORONAD de la SELARL FAYOL AVOCATS, avocat au
barreau de VALENCE et plaissant par Me Noé BREYSSE de la SELARL FAYOL
AVOCATS, avocat au barreau de VALENCE

COMPOSITION DE LA COUR LORS DU DÉLIBÉRÉ :

Copie exécutoire délivrée

le :

Mme Catherine Clerc, président de chambre,
Mme Raphaële Faivre, conseiller,
M. Jean - Yves Pourret, conseiller,

à :

la SELAS CABINET
CHAMPAUZAC

la SELARL FAYOL AVOCATS

DÉBATS :

A l'audience publique du 9 décembre 2025, Mme Faivre, conseillère chargée du
rapport, assistée de Mme Anne Burel, greffier, a entendu les avocats en leurs
observations, les parties ne s'y étant pas opposées conformément aux
dispositions des articles 786 et 907 du code de procédure civile.

Elle en a rendu compte à la cour dans son délibéré et l'arrêt a été rendu ce jour.

FAITS PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par acte notarié en date du 23 juin 2020, l'association Comité d'hygiène sociale du
département de la Drôme a vendu à la SCI Château Pergaud un bien immobilier dénommé
« château Pergaud » situé 5051 Allée Pergaud 26400 Allex.

Le 4 septembre 2020, la commune d'Allex a mis en demeure la SCI Château Pergaud
d'abandonner toute action et tous travaux ayant pour objet de modifier la destination des
lieux.

Le 15 octobre 2024, la commune d'Allex a dressé un procès-verbal d'infraction code de l'urbanisme.

Par actes de commissaire de justice en date du 13 novembre 2024, la commune d'Allex, a fait délivrer assignation à la SCI Château Pergau, la fondation Fond de dotation de l'université de l'Avenir, à Mme Audrey Morot et à Mme Sylvie Portier devant le juge des référés du tribunal judiciaire de Valence aux fins notamment de condamnation sous astreinte à restituer au bâtiment installé sur la parcelle ZT N°0171 sa nature d'équipement d'intérêt collectif et non pas d'habitation, au motif que ce changement de destination est contraire au plan local d'urbanisme et a été réalisé sans déclaration préalable.

Par ordonnance de référé en date du 07 mai 2025, le tribunal judiciaire de Valence a :

- déclaré irrecevables les demandes à l'encontre de la fondation Fond de dotation de l'université de l'avenir, Mme Audrey Morot et Mme Sylvie Portier,
- déclaré recevables les demandes à l'encontre de la SCI Château Pergaud,
- débouté la commune d'Allex de sa demande de condamnation sous astreinte sur le fondement du trouble manifestement illicite et de ses demandes accessoires,
- dit que chacune des parties conservera la charge de ses frais irrépétibles,
- laissé à chacune des parties la charge de ses propres dépens.

Le 22 mai 2025 la commune d'Allex a interjeté appel de cette ordonnance en ce qu'elle :

- l'a déboutée de sa demande de condamnation sous astreinte sur le fondement du trouble manifestement illicite et de ses demandes accessoires,
- a dit que chacune des parties conservera la charge de ses frais irrépétibles,
- a laissé à chacune des parties la charge de ses propres dépens.

Aux termes de ses dernières écritures déposées le 21 novembre 2025, **la commune d'Allex** demande à la cour de :

Infirmier l'ordonnance entreprise en ce qu'elle l'a :

- déboutée de sa demande de condamnation sous astreinte sur le fondement du trouble manifestement illicite et de ses demandes accessoires,
- dit que chacune des parties conservera la charge de ses frais irrépétibles,
- laissé à chacune des parties la charge de ses propres dépens.

Statuant à nouveau :

- condamner la société Château Pergaud à cesser toute occupation du Château Pergaud contraire à sa destination et à son affectation d'urbanisme déclarée, à savoir celle d'équipement d'intérêt collectif,
- condamner en conséquence la société Château Pergaud à faire cesser tout usage, destination et affectation en tant qu'habitation dans le Château Pergaud, sous astreinte d'une somme de 500 € par jour de retard, passé un délai de 30 jours calendaires à compter de la signification de la décision à intervenir,
- faire interdiction à la société Château Pergaud d'affecter le Château Pergaud à un usage et à une destination d'habitation, sous peine d'une astreinte de 1.000 € par jour d'infraction constatée à compter de la décision à intervenir,
- ordonner la publication de la décision à intervenir au service de la publicité foncière et de l'enregistrement de Valence aux frais de la SCI Château Pergaud,
- autoriser son maire à faire appel au concours de la force publique aux fins d'exécution de la décision à intervenir,
- rejeter toutes demandes contraires, prétentions et fins contraires,
- condamner la société Château Pergaud à lui verser une somme de 4.500 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamner le Château Pergaud aux dépens.

Pour justifier de l'existence d'un trouble manifestement illicite, elle fait valoir que :

- la destination initiale de l'immeuble avant 1996 était une destination agricole dès lors que :
 - l'immeuble est situé en zone agricole A du plan local d'urbanisme de la commune, à savoir en secteur agricole à protéger en raison du potentiel agronomique dans laquelle le changement de destination des bâtiments existants, non identifiés au règlement graphique, ne sont pas autorisés, ce qui est le cas du Château Pergaud qui n'est pas identifié par le PLU comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination,
 - or, l'immeuble est affecté irrégulièrement à l'habitation comme l'a constaté le maire de la commune d'Allex d'abord dans le cadre d'une visite autorisée par le juge des libertés et de la détention au cours de laquelle il a pu constater la présence de chambres occupées, de lits, de cuisines, d'une buanderie, puis ensuite dans le cadre de la visite, autorisée par la société propriétaire, au cours de laquelle les gérants ont confirmé l'existence de 15 baux d'habitation, et enfin, lors de la consultation du site internet « lepergo.org » qui présente le projet comme une colocation avec une capacité de 30 chambres en bail meublé et comme le reconnaît l'intimée,
- en 1996 l'immeuble a fait l'objet d'un changement de destination selon permis de construire délivré le 12 mars 1996, lequel a expressément conféré au bâtiment la destination « d'équipement d'intérêt collectif et services publics » (EICSP), sous-destination « établissement d'action sociale », en raison de la création d'un centre d'insertion spécialisé, dès lors que :
 - les cases « hébergement hôtelier » et « logement » ne sont pas complétées dans la demande et la case « autre » est cochée dans la rubrique « destination des locaux projetés » et cette demande de permis mentionne également que la destination initiale de l'immeuble était celle de « bâtiments agricoles », de sorte que le juge des référés de Valence a ainsi commis une erreur d'appréciation des faits en considérant qu'avant 1996, l'immeuble était affecté à l'habitation,
 - le permis de construire délivré est clair, l'immeuble est affecté à un centre d'insertion spécialisé et le plan d'occupation des sols (POS) applicable en 1996 à Allex classait la parcelle d'assiette du château en zone "NC", anciennes zones agricoles, dont l'article NC1-2 autorisait sous condition « les constructions à usage d'équipement collectif sous réserves qu'elles ne compromettent pas la vocation de la zone et n'entraînent aucune obligation d'équipement pour la commune », de sorte qu'il ressort nécessairement de la lecture des dispositions du règlement du plan d'occupation des sols (article NC1 et NC2) que cette nouvelle destination ne peut correspondre qu'à un « équipement collectif » puisqu'elle est la seule autorisée en zone NC du POS, en dehors de la destination purement agricole,
 - le dossier explicatif produit en 1996 révèle que le projet consistait en la création d'une structure d'accompagnement médico-social destinée à accueillir des personnes alcoololo-dépendantes dans le cadre d'un sevrage organisé, comportant un suivi thérapeutique, un programme d'insertion, et une organisation interne relevant d'un établissement médico-social, de sorte que la finalité prépondérante de ce centre était l'accompagnement du sevrage alcoolique, dans lequel les patients ne recherchaient pas un hébergement (à savoir une habitation), mais une aide pour leur sevrage dans un environnement adapté et en partie médicalisé,
 - le juge des référés a opéré une mauvaise appréciation des faits en ce qu'il aurait en effet dû relever que la finalité dominante de l'immeuble est l'accompagnement dans le sevrage alcoolique et l'insertion sociale, puisque l'hébergement des patients n'est qu'une composante du traitement pour permettre l'isolement nécessaire au sevrage, et non une finalité et ce type d'établissement relève explicitement de la sous-destination « établissement d'action sociale »,
 - l'existence de chambres individuelles n'altère pas la nature de l'usage autorisé puisque les établissements de santé ou d'action sociale peuvent comprendre des chambres ou des locaux à sommeil sans relever pour autant de la destination « habitation », la jurisprudence administrative opérant une distinction entre

l'hébergement social institutionnel et l'hébergement d'habitation, seules les résidences destinées à la vie privée et autonome des ménages relevant de la destination « habitation », les structures d'accueil, de soins ou de réinsertion relevant d'une catégorie distincte,

- le plan d'occupation des sols applicable en 1996 n'autorisait rien d'autre en zone agricole (hormis les bâtiments agricoles) que les constructions à usage d'équipement collectif et les pétitionnaires n'ont pas coché les cases « logement » ou « hébergement hôtelier » dans leur déclaration de changement de destination en 1996, de sorte qu'il n'y a donc pas de changement de « sous-catégorie » mais un changement de destination en 1996,
 - le juge des référés a commis une erreur d'appréciation, en retenant que le changement d'affectation du château opéré par la SCI Château Pergaud relève d'un changement de sous-destination qui n'a pas à être autorisé au sens du droit de l'urbanisme alors que la destination du Château avant 1996 était celle de « bâtiments agricoles », et non celle de « logement », que l'immeuble est passé de la destination « bâtiment agricole » à « autre : centre d'insertion spécialisé » et que ce changement de destination en 1996 ne relève pas d'un changement de sous-destination mais bien de deux destinations distinctes : « agricole » et « autre »,
 - entre 1996 et nos jours, il n'y a pas eu d'autorisation d'urbanisme qui ait permis le changement de destination de l'immeuble Pergaud et la destination actuelle de l'immeuble, en application du principe selon lequel la destination d'une construction s'entend uniquement de la destination reconnue par une autorisation d'urbanisme, sans que les changements de destination non autorisés ne puissent être pris en compte, est donc nécessairement celle d'équipement collectif,
 - si la jurisprudence administrative retient que les logements sociaux n'entrent pas dans la catégorie des équipements d'intérêts collectifs mais de celles de logement, cette jurisprudence n'est pas applicable en l'espèce, alors que le Château Pergaud n'a jamais fait office de logement social, ce qui suppose des logements gérés par des bailleurs sociaux (type société d'HLM), les locataires bénéficiant de loyers préférentiels pour pouvoir être logés, ce qui n'a absolument rien à voir avec le centre Regain qui était un équipement médicalisé à destination de patients,
- l'immeuble a fait l'objet d'un changement de destination en « habitation » en 2020 et ce sans autorisation, dès lors que :
- les constatations opérées par procès-verbal en 2021 et 2024 révèlent que la société Château Pergaud a affecté le bâtiment litigieux à une occupation exclusive en logements privés, au moyen de baux d'habitation consentis à différentes personnes,
 - l'article R. 421-17 du code de l'urbanisme impose une déclaration préalable pour passer de la destination « équipements d'intérêt collectif » à celle d'habitation, même lorsque ce changement est réalisé sans travaux, de sorte que l'affectation en 2020 à usage d'habitation opérée par la SCI Château Pergaud n'a jamais été autorisée et procède également d'un changement de destination sans déclaration préalable qui est donc illégal et constitue ainsi un trouble illicite comme l'a jugé la chambre criminelle dans un arrêt du 3 septembre 2024 (n°23-85.489).

Aux termes de ses dernières écritures déposées le 23 juillet 2025, **la société Château Pergaud** demande à la cour de :

- confirmer l'ordonnance du juge des référés du tribunal judiciaire de Valence du 7 mai 2025 en ce qu'il a débouté la commune d'Allex de ses demandes,

Statuant à nouveau pour le surplus,

- condamner la commune d'Allex à lui verser une indemnité de 6.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamner la commune d'Allex aux dépens.

Elle expose que :

- l'affectation de l'immeuble avant 1996 était à usage d'habitation et seules certaines parties agricoles ont fait l'objet d'un changement de destination, comme cela résulte :
 - de l'acte de vente de l'immeuble du 13 avril 1961 par M. André Perrier à M. et Mme Marcel Salvignon qui vise « une propriété rurale, sise à Alex, quartier de Pergaud, comprenant maison de maître, maison de ferme et dépendances, terres labourables, pâture, lande et ramières ainsi que de l'acte de vente du 3 juillet 1996, de l'immeuble à l'association dénommée Centre d'Hygiène Sociale du Département de la Drôme, lequel mentionne d'ailleurs que la taxe d'habitation est réglée par l'occupant au 1er janvier de l'année en cours et du titre de propriété du 23 juin 2020 qui confirme cette destination,
 - la destination de l'immeuble avant 1996 était pour partie à usage d'habitation et pour partie à usage agricole et il résulte du document CERFA du 22 novembre 1995 et du permis de construire du 12 mars 1996, qui sont antérieurs à l'acte de vente du 3 juillet 1996, que le changement de destination concernait les parties agricoles du bâtiment pour l'aménagement d'un centre d'insertion spécialisé, puisque c'est la case « bâtiments agricoles » qui a été cochée dans la ligne « ancienne destination » pour une nouvelle destination « autre » avec la mention « centre d'insertion spécialisé » et en aucun cas, il n'a été demandé un changement de destination des parties d'habitation pour un usage autre que l'habitation,
 - le juge des référés qui a considéré que le changement de destination portait sur la totalité du bâtiment a mal interprété la demande de permis de construire, puisque si le pétitionnaire a indiqué à la rubrique 34 (page 3 de l'imprimé CERFA) qu'il n'y a pas de bâtiments destinés à être démolis, ni de surfaces nouvelles créées à l'occasion du projet et que le projet porte uniquement sur l'aménagement de la surface existante, soit 1.753 m², cela ne signifie en aucune manière que la totalité du bâtiment était à usage agricole avant 1996,
 - avant 1996, le Château Pergaud était bien un bâtiment à usage d'habitation, seules certaines parties agricoles ayant fait l'objet d'un changement de destination,
- il n'y a eu aucun changement de destination en 2020 dès lors que :
 - le titre de propriété du 23 juin 2020 comprend une clause spécifique sur la destination de l'immeuble par laquelle le vendeur précise que le bien a été racheté en 1997 par le Comité d'hygiène social et qu'il est devenu un centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) puis un accueil pour migrants (CAO) et que les CHRS et les CAO relèvent suivant le décret du 28 décembre 2015 de la destination "habitation" et de la sous-destination "hébergement", de sorte qu'une évolution du château en plusieurs logements conduit ainsi à un simple changement de sous-destination qui ne requiert pas d'autorisation d'urbanisme, de sorte que le notaire a fait une analyse juridique de la situation,
 - la commune dont le maire s'est opposé farouchement, notamment par voie de presse à l'installation du centre pour migrants et qui a participé à la commission de sécurité ayant donné un avis favorable le 7 septembre 2018 au fonctionnement de ce centre d'hébergement, ne peut donc ignorer que le château a été utilisé pendant deux ans comme centre d'hébergement, le dit centre constituant un hébergement relevant de la destination "habitation",
 - l'arrêté du 10 novembre 2016 et le guide de la modernisation des PLU publié par le Ministère du Logement et de l'Habitat Durable en avril 2017, venant préciser et étayer les dispositions de l'arrêté, classe les CHRS et les Centres d'Accueil pour Demandeurs d'Asile (CADA) dans la sous-destination « hébergement » de la destination « habitation ».

Conformément aux dispositions de l'article 455 du code de procédure civile, la cour se réfère, pour un plus ample exposé des moyens et prétentions des parties, à leurs conclusions écrites

précitées.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 25 novembre 2025.

MOTIFS

En application de l'article 835 alinéa 1er du code de procédure civile, le président du tribunal judiciaire ou le juge des contentieux de la protection dans les limites de sa compétence peuvent toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite.

Si l'existence d'une contestation sérieuse n'interdit pas au juge des référés de prendre les mesures prévues par l'article 835, alinéa 1er du code de procédure civile, le juge doit néanmoins vérifier le caractère manifestement illicite du trouble invoqué. (Civ. 3e, 13 juill. 2011, n° 10-19.989 à n°10-19.996)

Constitue un trouble manifestement illicite, toute perturbation résultant d'un fait matériel ou juridique qui, directement ou indirectement, constitue une violation évidente de la règle de droit (Cass. 1re civ., 8 févr. 2017, n° 15-26.760).

Conformément à l'article R.421-17 b) du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R.421-14 à R.421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants: les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R.151-27; pour l'application du présent alinéa, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal et le contrôle des changements de destination ne porte pas sur les changements entre sous-destinations d'une même destination prévues à l'article R.151-28;»

Selon l'article R.151-27 2° et 4° du même code, les destinations de constructions sont :
2° Habitation ;
4° Équipements d'intérêt collectif et services publics ;

Aux termes de l'article R.151-28 2° et 4° du même code, les destinations de constructions prévues à l'article R.151-27 comprennent les sous-destinations suivantes :
2° Pour la destination "habitation" : logement, hébergement ;
4° Pour la destination "équipements d'intérêt collectif et services publics" : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte, autres équipements recevant du public ;

Conformément à l'article R.151-29, les définitions et le contenu des sous-destinations mentionnées à l'article R.151-28 sont précisés par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

A ce titre, l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu prévoit en son article 2 que la destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

L'arrêté ministériel prévoit également en son article 4 que la destination de construction «équipements d'intérêts collectifs et services publics » prévus au 4° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes : locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salle d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte et autres équipements recevant du public.

Pour apprécier la condition du changement de destination, le maire doit prendre en compte la destination initiale du bâtiment ainsi que, le cas échéant, tout changement ultérieur de destination qui a fait l'objet d'une autorisation (CE, 12 mars 2012., n° 336263).

Lorsque la destination d'un immeuble ne peut, en raison de son ancienneté, être déterminée par les indications figurant dans une autorisation d'urbanisme ni, à défaut, par des caractéristiques propres ne permettant qu'un seul type d'affectation, il appartient au juge administratif devant lequel la destination en cause est contestée d'apprécier celle-ci en se fondant sur l'ensemble des circonstances de fait de l'espèce (CE, 8 juillet 2024, n° 475635).

Enfin, il n'est pas discuté que le changement de sous-destination au sein d'une même destination ne nécessite pas d'autorisation d'urbanisme.

En l'espèce, la commune d'Allex soutient que l'immeuble situé 5051 Allée Pergaud à Allex, abritant un établissement d'action sociale a été transformé en 2020 par la SCI Château Pergaud en logements privés loués au moyen de baux d'habitation, ce qui constitue un changement de destination complet de la catégorie « équipement d'intérêt collectif et services publics », sous-destination « établissement d'action sociale » à la catégorie « habitation – logement », laquelle est soumise à déclaration préalable et surtout matériellement interdite de par la situation de l'immeuble en zone agricole A, de sorte que ce changement irrégulier de destination, est constitutif d'un trouble manifestement illicite.

La SCI Château Pergaud soutient quant à elle que l'immeuble était avant 1996, pour partie à destination agricole et pour partie à destination d'habitation et qu'aucun changement de destination n'est intervenu en 2020, motif pris de ce que suite au changement de destination en 1996 de la partie agricole du château en Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale pour personnes en sevrage alcoolique, l'immeuble relevait déjà de la destination « habitation » et de la sous-destination « hébergement », de sorte que le passage en sous-destination « logement » ne constitue pas un changement de destination soumis à autorisation.

Si l'appelante relève justement que la destination d'une construction s'entend de celle reconnue par une autorisation d'urbanisme, c'est à la condition toutefois qu'une telle autorisation existe, de sorte qu'il appartient au juge d'apprécier cette destination en se fondant sur les faits de l'espèce, lorsque la destination d'un immeuble ne peut, en raison de son ancienneté, être déterminée par les indications figurant dans une autorisation d'urbanisme, comme c'est le cas en l'espèce s'agissant de la destination de l'immeuble Château Pergaud pour la période antérieure à 1996, pour lequel aucune autorisation d'urbanisme n'est invoquée par l'appelante.

Or, il ressort de l'examen des actes de vente successifs retraçant la chaîne de propriété, que l'immeuble « château Pergaud » est désigné dans l'acte de vente du 17 avril 1961 par M. Perrier à M. Salvignon comme « *une propriété rurale comprenant maison de maître, maison de ferme et dépendances, terrains labourables, pâtures, landes et ramières* » et dans l'acte de vente du 3 juillet 1996 par M. Salvignon à l'association Comité d'Hygiène sociale du département de la Drôme ainsi que dans celui du 23 juin 2020 par l'association Comité d'Hygiène sociale du département de la Drôme à la SCI Château Pergaud comme « *une maison à usage d'habitation, dépendance, poulailler et terrain attenant* ». L'acte de vente du 3 juillet 1996 stipule en outre que la taxe d'habitation sera acquittée en totalité par l'occupant au premier janvier de l'année en cours.

C'est donc à juste titre que l'intimée fait valoir que l'immeuble litigieux, décrit comme comportant une maison à usage d'habitation et des dépendances et au demeurant soumise au paiement de la taxe d'habitation, était depuis l'origine pour partie à destination d'habitation, ce que corrobore l'examen de la demande de permis de construire déposée le

22 novembre 1995 par l'association l'Escale.

En effet, contrairement à ce qu'affirme la commune d'Allex, ce document, composé de rubriques-types pré-imprimées, ne stipule en aucun cas que l'ensemble du bâtiment était à destination agricole avant 1996, alors que la croix apposée dans la case « bâtiment agricole » de la rubrique « ancienne destination », qui doit s'analyser à la lumière de la destination initiale figurant dans les actes de vente à défaut d'autorisation d'urbanisme, s'entend nécessairement de la partie du bâtiment à usage agricole à l'exclusion de la partie du château à usage d'habitation déjà existante.

Dès lors, dans le cadre de la réhabilitation du château, seule la partie agricole de l'immeuble a ainsi fait l'objet d'un changement de destination en 1996 dans le cadre de la réhabilitation des lieux.

A ce titre, il ressort des mentions de la demande de permis de construire déposée le 22 novembre 1995 et de celles du permis de construire délivré par le maire de la commune d'Allex le 12 mars 1996 que le château a fait l'objet d'un aménagement en centre d'insertion spécialisé.

Il résulte en outre des mentions figurant dans le procès-verbal d'étude d'un établissement recevant du public comportant procès-verbal de la commission de sécurité et de la commission d'accessibilité, établis par la sous-préfecture de Die le 18 janvier 1996 que le projet réalisé consiste ainsi qu'il suit en « *l'aménagement d'un bâtiment existant en forme de U, destiné à accueillir 30 pensionnaires (alcooliques dépendants en voie de réinsertion). Le rez-de-chaussée comprend 2 chambres accessibles pour handicapés, la chaufferie, cuisine, salle à manger, réserve, atelier dessin, lingerie et bureaux. Le premier étage abrite 16 chambres, des locaux d'activités, un local psychologique, et un appartement. Au 2ème étage, 12 chambres sont aménagées dans l'aile A (...)* ».

Or, si la commune d'Allex soutient que le centre d'insertion spécialisé autorisé en 1996 relevait de la destination « équipements collectifs » motif pris de ce que les patients ne recherchaient pas un hébergement mais un accompagnement médicalisé, aucune offre de preuve, hormis les allégations de l'appelante, n'établit que le centre d'insertion dispensait des soins médicaux.

Le moyen tiré de ce que le centre d'insertion spécialisé autorisé en 1996 entre nécessairement dans la catégorie d'équipements collectifs, seule autorisée en zone agricole A dans laquelle se trouve implanté l'immeuble, est également inopérant, alors que la qualification urbanistique du bâtiment est déterminée par référence au seul contenu de l'autorisation donnée, indépendamment de sa régularité et alors au demeurant qu'il ressort des pièces de la procédure qu'à compter de 2016 et jusqu'au 31 août 2018, l'établissement a été occupé par un centre d'hébergement pour demandeurs d'asiles, dont le fonctionnement a fait l'objet d'un avis favorable par la commission de sécurité de la sous-préfecture de Die dont était membre le maire de la commune d'Allex, sans que ce dernier ne fasse état de l'irrégularité d'un établissement d'hébergement implanté en zone agricole A.

Il se déduit de l'ensemble de ces éléments, que le centre d'insertion spécialisé autorisé en 1996, qui avait pour objet une prise en charge complète d'usagers à travers un accompagnement et un hébergement dans le cadre d'un projet de réinsertion sociale dans un contexte de sevrage alcoolique, entre dans la sous-destination « hébergement » de la destination « logement » laquelle recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, étant au surplus observé que le guide de modernisation du contenu du plan local d'urbanisme édité en avril 2017 par le ministère du logement et de l'habitat durable, rappelle que la sous-destination « hébergement » de la destination « habitation » recouvre les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale et les centres d'accueil pour demandeurs d'asile.

En l'état de ces constatations, le changement des lieux, opérés par la SCI Château Pergaud en 2020, de centre d'insertion spécialisé autorisé en 1996 et entrant dans la destination « habitation » et la sous-catégorie « hébergement », vers la mise en location d'appartements au moyen de baux locatifs, dont il n'est pas discuté qu'elle relève de la destination « habitation » et de la sous-destination « logement », constitue un changement de

sous-destination, dont il n'est pas davantage discuté qu'elle n'est soumise à aucune déclaration préalable ni à aucune autorisation préalable d'urbanisme.

La commune d'Allex qui échoue ainsi à caractériser l'existence d'un trouble manifestement illicite imputable à la SCI Château Pergaud est déboutée de l'ensemble de ses demandes. L'ordonnance déferée est confirmée.

Sur l'article 700 du code de procédure civile et sur les dépens

Succombant dans son action, la commune d'Allex doit supporter les dépens de première instance et d'appel comme la totalité des frais irrépétibles exposés et verser à la SCI Château Pergaud la somme de 3.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile au titre de la première instance et en cause d'appel. Il y a également lieu de débouter la commune d'Allex de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Les mesures accessoires de première instance sont infirmées en ce sens.

PAR CES MOTIFS

La cour, statuant publiquement, dans les limites de l'appel, par arrêt contradictoire,

Confirme l'ordonnance en ses dispositions soumises à la cour, sauf en ce qu'elle a dit que chacune des parties conservera la charge de ses frais irrépétibles et laissé à chacune des parties la charge de ses propres dépens,

Statuant à nouveau et ajoutant,

Condamne la commune d'Allex à verser à la SCI Château Pergaud la somme de 3.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile au titre de la première instance et en cause d'appel,

Déboute la commune d'Allex de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne la commune d'Allex aux dépens de première instance et d'appel.

Prononcé par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de la procédure civile,

Signé par madame Clerc, président, et par madame Burel, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

LE GREFFIER

LA PRESIDENT E