

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS
TRIBUNAL JUDICIAIRE DE VALENCE (DROME)
ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

Rendue par Monsieur L. BARBIER, Président
assisté de Christelle GRAILLAT, greffière, lors des débats
et de Olga KUZAN, greffière, lors de la mise à disposition

Le 07 Mai 2025

N° RG 25/00242 - N° Portalis DBXS-W-B7J-IP47
Code NAC : 700

DEMANDERESSE
COMMUNE D'ALLEX
Mairie - Avenue Henri Seguin
26400 ALLEX
représentée par Maître Didier CHAMPAUZAC de la SELAS CABINET CHAMPAUZAC, avocats au barreau de la Drôme, avocats plaidants

DEFENDERESSES
S.C.I. CHATEAU PERGAUD
5051 allée Pergaud
26400 ALLEX
représentée par Maître France MASSOT de la SELARL FAYOL AVOCATS, avocats au barreau de la Drôme, avocats plaidants

Madame Audrey Jeanne MOROT
5051 allée Pergaud
26400 ALLEX
représentée par Maître France MASSOT de la SELARL FAYOL AVOCATS, avocats au barreau de la Drôme, avocats plaidants

Madame Sylvie PORTIER ès qualité d'associée gérante de la S.C.I. CHATEAU PERGAUD
5051 allée Pergaud
26400 ALLEX
non comparante

Fondation FONDS DE DOTATION DE L'UNIVERSITE DE L'AVENIR ès qualité d'associée et de gérante de la S.C.I. CHATEAU PERGAUD
Eco-site de Val de Drome, quartier Brunelle
26400 EURRE
non comparante

DÉBATS

Après avoir entendu à l'audience du 23 Avril 2025, les conseils des parties, le président les a informés que l'affaire était mise en délibéré et que l'ordonnance serait rendue ce jour par mise à disposition au greffe.

le 07 Mai 2025
Copie exécutoire délivrée
- par RPVA et voie palais à
- Maître Didier CHAMPAUZAC de la SELAS CABINET CHAMPAUZAC
- Maître France MASSOT de la SELARL FAYOL AVOCATS

EXPOSÉ DU LITIGE :

Par actes de commissaire de justice en date du 13 novembre 2024, auxquels il est expressément renvoyés pour un plus ample exposé des faits et prétentions de la partie demanderesse, la commune d'ALLEX (26), a fait assigner en référé devant le présent tribunal la S.C.I CHATEAU PERGAUD, la fondation FOND DE DOTATION DE L'UNIVERSITE DE L'AVENIR, et Mesdames Audrey MOROT et Sylvie PORTIER, aux fins qu'ils soient condamnés, sous astreinte de 500 euros par jour de retard à compter d'un délai de 30 jours suivant la signification de l'ordonnance à intervenir, 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 pris que ce changement de destination n'est pas permis par le plan local d'urbanisme et a été réalisé sans déclaration préalable ; à leur faire interdiction, sous astreinte de 1 000 euros par jour d'infraction constatée, à d'affecter le bâtiment litigieux à un usage d'habitation ; et qu'il soit ordonné la publication de la décision à intervenir au service de la publicité foncière et de l'enregistrement de VALENCE (26) aux frais de la S.C.I CHATEAU PERGAUD, et que le Maire de la commune demanderesse soit autorisé à faire appel au concours de la force publique aux fins d'exécution de l'ordonnance à intervenir ; outre la condamnation de la S.C.I CHATEAU PERGAUD à la somme de 3 500 euros au titre des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile, et aux entiers dépens.

*

Par ordonnance de référé rendue le 22 janvier 2025, le Président du tribunal judiciaire de Valence a radié la présente affaire pour défaut de diligence.

Le 10 février 2025, le cabinet CHAMPAUZAC, dans les intérêts de la demanderesse, a sollicité la réinscription de l'affaire au rôle de la juridiction.

L'affaire a ainsi été réinscrite à l'audience du 19 mars 2025.

Par ordonnance de référé rendue le 19 mars 2025, le Président du tribunal judiciaire de Valence a radié la présente affaire pour défaut de diligence.

Le 21 mars, le cabinet CHAMPAUZAC, dans les intérêts de la demanderesse, a sollicité la réinscription de l'affaire au rôle de la juridiction.

L'affaire a ainsi été réinscrite à l'audience du 23 avril 2025.

*

La S.C.I CHATEAU PERGAUD, la fondation FOND DE DOTATION DE L'UNIVERSITE DE L'AVENIR, et Mesdames Audrey MOROT et Sylvie PORTIER par leur conseil et leurs dernières écritures élevées au contradictoire et plaidées à l'audience, à titre liminaire, estiment irrecevables les demandes formulées à l'encontre de la fondation FOND DE DOTATION DE L'UNIVERSITE DE L'AVENIR, et Mesdames Audrey MOROT et Sylvie PORTIER, en ce qu'elles ne sont que les gérantes de la S.C.I CHATEAU PERGAUD, et qu'il n'a été relevé aucune faute personnelle.

A titre principal, s'opposent à toute condamnation en ce qu'il n'existe pas de violation évidente d'une règle de droit, et ainsi de trouble manifestement illicite, puisqu'il n'est démontré aucun changement de destination. En effet, il est soutenu que le bâtiment litigieux est à usage d'hébergement depuis de nombreuses années, comme repris par l'acte de vente du 23 juin 2020, or, l'hébergement est une sous-division de la catégorie habitation, ne nécessitant ainsi aucune autorisation d'urbanisme. Encore, il est précisé que le bâtiment litigieux a été successivement, une maison d'habitation jusqu'en 1995, une structure d'hébergement pour personnes en voie de sevrage de 1996 à 2016, une structure d'hébergement de migrants de 2016 à 2018, et que l'ensemble de ces utilisations relèvent de la sous division hébergement et non pas d'équipement d'intérêt collectif ; qu'en tout état de cause, le permis de construire de 1996 qui mentionne qu'il s'agit d'un centre d'insertion spécialisé ne concerne pas la zone d'habitation litigieuse ; outre la condamnation de la commune demanderesse à la somme de 3 500 au bénéfice de la S.C.I CHATEAU PERGAUD, et à la somme de 1 500 euros au bénéfice de Madame Audrey MOROT, au titre des frais irrépétibles, ainsi qu'aux entiers dépens de l'instance.

La commune d'ALLEX (26), par son conseil et ses dernières écritures élevées au contradictoire, maintient ses entières demandes, en ce que la bâtie litigieuse doit recevoir la qualification d'équipement d'intérêt collectif depuis 1996, puisqu'elle a été utilisée comme un établissement de santé et d'action sociale, et y a été réalisé un centre d'hébergement de réinsertion sociale. Elle précise que l'acte notarié est juridiquement

erroné, qu'il convient d'uniquement prendre en compte la dernière affectation autorisée, soit celui d'un centre d'insertion spécialisé, qui correspond à celui d'établissement d'intérêt collectif, et que le permis de construire de 1996 concerne bien l'ensemble du bâtiment litigieux puisqu'est déclarée une superficie de 1753m².

La décision a été fixée en délibéré au 07 mai 2025.

SUR QUOI, NOUS, JUGE DES RÉFÉRÉS

Sur les irrecevabilités

L'article 122 du Code de procédure civile dispose que « *Constitue une fin de non-recevoir tout moyen qui tend à faire déclarer l'adversaire irrecevable en sa demande, sans examen au fond, pour défaut de droit d'agir, tel le défaut de qualité, le défaut d'intérêt, la prescription, le délai préfix, la chose jugée.* » et l'article 31 du même Code que « *L'action est ouverte à tous ceux qui ont un intérêt légitime au succès ou au rejet d'une prétention, sous réserve des cas dans lesquels la loi attribue le droit d'agir aux seules personnes qu'elle qualifie pour élire ou combattre une prétention, ou pour défendre un intérêt déterminé.* »

L'article 1850 du Code civil dispose que chaque gérant est responsable individuellement envers la société et envers les tiers, soit des infractions aux lois et règlements, soit de la violation des statuts, soit des fautes commises dans sa gestion.

Il ressort de la jurisprudence de la Cour de cassation, que la responsabilité personnelle d'un dirigeant de société civile ne peut être retenue à l'égard d'un tiers que s'il a commis une faute séparable de ses fonctions (*chambre commerciale 14 novembre 2023, N°21-19.146*), comme le fait pour un gérant de deux sociétés d'organiser la vente d'un immeuble par l'une d'elle à la seconde, à un prix très supérieur à celui du marché (*chambre commerciale 14 novembre 2023, N°21-19.146*).

En l'espèce, si la fondation FOND DE DOTATION DE L'UNIVERSITE DE L'AVENIR, et Mesdames Audrey MOROT et Sylvie PORTIER, ont été assignées, il ne ressort d'aucun élément du dossier qu'il serait possible de leur reprocher une quelconque faute personnelle séparable de leurs fonctions, les demandes à leur encontre au titre des violations de dispositions urbanistiques sont en conséquence irrecevables, au contraire de celles formulées à l'encontre de la S.C.I CHATEAU PERGAUD.

Sur le trouble manifestement illicite

Aux termes de l'article 835 alinéa 1 du Code de Procédure Civile, le président peut, 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, à la condition qu'il constate soit l'urgence du dommage, soit l'existence d'une perturbation constituant une violation évidente de la règle de droit par la méconnaissance d'un droit ou d'un titre ou l'atteinte à une interdiction protégeant ce droit ou ce titre.

La violation évidente d'une règle d'urbanisme existante constitue le trouble exigé par le texte dès lors que l'infraction n'est pas régularisable.

Le temps écoulé, la tolérance d'un comportement, l'inertie dans une procédure voir la négligence procédurale sont autant d'éléments qui ôtent le caractère manifestement illicite à une atteinte qui peut être réelle.

L'article L.480-14 du Code de l'urbanisme dispose que « *La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme peut saisir le tribunal judiciaire 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, 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. L'action civile se prescrit en pareil cas par dix ans à compter de l'achèvement des travaux.* »

L'article R.421-17 du Code de l'urbanisme impose la réalisation d'une déclaration préalable pour « [...] b) *Les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R.151-27 [...]* », et la jurisprudence de la Cour de cassation précise ladite déclaration est nécessaire même en l'absence de travaux (*chambre criminelle, 3 septembre 2024, N°23-85.489*), il n'est toutefois pas nécessaire de réaliser une déclaration s'il s'agit d'un changement entre sous-destinations.

L'article R.151-27 du Code de l'urbanisme dispose que les destinations des constructions sont, l'exploitation agricole et forestière, l'habitation, les commerces et activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics, et les autres activités des secteurs primaire, secondaire, ou tertiaire.

L'article R.151-28 du Code de l'urbanisme dispose notamment 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 ; »

Il ressort de la jurisprudence du Conseil d'Etat qu'il est nécessaire pour apprécier la condition du changement de destination, de prendre en compte la destination initiale du bâtiment, et le cas échéant, tout changement ultérieur de destination qui a fait l'objet d'une autorisation (12 mars 2012, commune de Ramatuelle, N°336263).

En l'espèce, la parcelle ZT N°0171 se trouve en zone agricole du plan local d'urbanisme applicable, lequel y interdit dans ses articles A1 et A2 les constructions à usage d'habitation, mais pas les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou des services publics, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole.

Il est établi par le permis de construire en date du 12 mars 1996 qu'il y a eu à cette année un changement de l'usage du château litigieux, en ce qu'a été réalisé un projet de création d'un centre pour d'accueillir des personnes en situation d'alcoolisme dans le cadre de leur sevrage.

Dans la demande de permis de construire a été coché la case « *changement de destination des locaux à l'intérieur d'un bâtiment existant* », pour l'ancienne destination a été coché « *bâtiments agricoles* », et pour la nouvelle destination a été choisi « *Autre (à préciser) centre d'insertion spécialisé* » et non pas les cases « *logement* » ou « *hébergement* ». Encore, la surface déclarée est de 1753 m², ce qui signifie que le changement demandé concerne bien l'ensemble de la bâtie, comme justement relevé par la commune demanderesse.

Il est démontré que ce centre d'insertion spécialisé a eu une double fonction, d'hébergement et social, en ce qu'il ressort d'une part, du dossier explicatif du projet de l'époque (pièce N°9 de la demanderesse) qu'il avait été prévu d'accueillir des personnes en situation d'alcoolisme pour les accompagner dans leur sevrage pendant 6 mois, avec des chambres individuelles, et d'autre part, que le procès-verbal d'étude d'un établissement recevant du public en date du 18 janvier 1996 précise qu'il s'agit d'un établissement avec locaux à sommeil pour alcooliques, comprenant un total de 28 chambres.

Il est établi, qu'à la suite de l'achat du château le 23 juin 2020 par la S.C.I CHATEAU PERGAUD, cette société en a modifié l'usage. En effet, il ressort du procès-verbal de visite du 10 mars 2021, du procès-verbal de constat en date du 15 octobre 2024, du procès-verbal d'infraction en date du 15 octobre 2024, et des quittances de loyers, que la partie défenderesse loue le bien litigieux à différentes personnes aux fins qu'elles puissent y vivre.

En outre il convient de relever, que si l'acte de vente du 23 juin 2020 reprend les déclarations du vendeur selon lesquelles l'utilisation faite du château depuis 1996 dépend de la catégorie hébergement, il ne s'agit que de simples déclarations reprises dans un acte authentique, qui ne lient nullement le Juge, celui-ci restant libre de donner la véritable qualification de l'usage effectivement réalisé.

Dès lors se pose la question de savoir s'il convient de considérer que le changement d'usage du château, de maison d'habitation à centre d'insertion spécialisé en 1996, relève ou non d'un changement de la sous-catégorie logement à hébergement, et donc de la catégorie habitation, ce qui signifierait qu'en 2020 à la suite de l'achat par la défenderesse il n'y a pas eu changement de destination mais uniquement de sous-destination, ou de la catégorie équipements d'intérêt collectif et services publics, qui elle, aurait entraîné un changement de destination interdit en 2020 par le plan local d'urbanisme et les dispositions de l'article R.421-17 du Code de l'urbanisme.

L'article R.151-29 du Code de l'urbanisme dispose que les définitions et le contenu des sous-destinations mentionnées à l'article R.151-28 sont précisées par arrêté du Ministère chargé de l'urbanisme.

L'arrêté 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, précise :

- Article 2 que « [...] 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. [...] »,
- Article 4 que « [...] *La sous-destination "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale" recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. [...]* ».

Il a été produit aux débats un guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, en date de 2017, et réalisé par le Ministère du logement et de l'habitat durable, à destination des techniciens des collectivités territoriales auteurs des plans locaux d'urbanisme. Ce guide n'a qu'une valeur de simple renseignement et non pas réglementaire. Il en ressort que dans la partie « *3.5 Réforme des destinations de constructions* », pages 71 et 72, que « *La sous-destination hébergement recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestions CROUS), des foyers de travailleurs, EPHAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale... [...] Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociales (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA). [...]* ».

Il ressort de la jurisprudence administrative que les logements sociaux n'entrent pas dans la catégorie des équipements d'intérêt collectif et services publics, mais de celles des logements (*Conseil d'Etat, 20 décembre 2019, N°423407*), qu'une résidence pour personnes âgées n'est pas un logement, mais à une vocation d'hébergement (*Conseil d'état, 13 décembre 2021, N°443815*), ou encore, qu'un projet de construction d'un hôtel et d'une résidence destinée à accueillir des étudiants ou des personnes de moins de trente ans en formation ou en stage relève de la sous-destination hébergement (*Cour d'administrative d'appel de Versailles, 2024-11-28, n° 23VE00803*).

En l'espèce, le projet autorisé en 1996 a eu une doublée visée, d'abord sociale, à savoir la prise en charge de personnes atteintes par l'alcoolisme, et ensuite d'hébergement, par une prise en charge desdites personnes même la nuit. Il n'existe pas d'incompatibilité de principe entre fonction sociale et celle d'hébergement, les deux peuvent se cumuler, ce qui a été présentement le cas.

En l'état de ces constatations, le changement d'usage du château à centre d'insertion spécialisé en 1996 relève bien d'un changement de la sous-catégorie logement à hébergement, au sein de la catégorie habitation, il y a plus de dix années, et le changement ensuite effectué par la S.C.I CHATEAU PERGAUD, d'hébergement à logement, ne nécessitait dès lors pas une déclaration préalable d'urbanisme.

En conséquence, la commune demanderesse ne démontre pas un trouble manifestement illicite du fait de la violation évidente d'une disposition du Code l'urbanisme, sa demande doit être ainsi rejetée.

Sur les frais irrépétibles et les dépens

Il n'apparaît pas inéquitable de laisser à la charge de chacune des parties leurs frais irrépétibles et leurs dépens, en ce que la commune demanderesse a pu légitimement se méprendre sur la qualification de la destination du bâtiment litigieux compte tenu de la complexité de celle-ci, les parties seront ainsi déboutées de leurs demandes à ce titre.

PAR CES MOTIFS

Le Juge des référés, statuant publiquement, par ordonnance contradictoire, rendue en premier ressort et exécutoire à titre provisoire,

DECLARONS irrecevables les demandes à l'encontre de la fondation FOND DE DOTATION DE L'UNIVERSITE DE L'AVENIR, Madame Audrey MOROT et Madame Sylvie PORTIER ;

DECLARONS recevables les demandes à l'encontre de la S.C.I CHATEAU PERGAUD ;

DEBOUTONS la commune d'ALLEX (26) de sa demande de condamnation sous astreinte sur le fondement du trouble manifestement illicite et de ses demandes accessoires ;

DISONS que chacune des parties conservera la charge de ses frais irrépétibles ;

LAISSONS à chacune des parties la charge de ses propres dépens.

Le Greffier

Le Juge des référés

En conséquence, la République Française mande et ordonne à tous commissaires de justice, sur ce requis, de mettre les présentes en exécution.

Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près le Tribunal judiciaire d'y tenir la main.

A tous commandants et Officiers de la force publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis.

En foi de quoi, Nous, Greffier, avons signé les présentes