

COUR D'APPEL DE BASTIA**TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE D'AJACCIO**

N° du dossier : 13/01017

N° de Minute : 15/63

REPUBLICQUE FRANÇAISE AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS
 Le Tribunal de Grande Instance d'ajaccio a rendu en son audience Publique le jugement dont la teneur suit

JUGEMENT DU 11 Mai 2015**DEMANDEUR :**

L'ASSOCIATION U LEVANTU, association de la loi du 1^{er} juillet 1901, régulièrement déclarée, dont le siège social est sis RN 193 E Muchjelline - 20250 CORTE représentée par Madame Sophie MONDOLONI, membre de la direction collégiale régulièrement mandatée,

Rep/assistant : Me Marie COLOMBANI, avocat au barreau d'AJACCIO

Rep/assistant : Me Benoist BUSSON, avocat au barreau de PARIS

L'ASSOCIATION GARDE, association de la loi du 1^{er} Juillet 1901, régulièrement déclarée, dont le siège social est sis chez Monsieur Jean Paoletti Les Septs Ponts-biaggolu 20176 AJACCIO cedex représentée par Monsieur Vincent CICCADA régulièrement mandatée

Rep/assistant : Me Marie COLOMBANI, avocat au barreau d'AJACCIO

Rep/assistant : Me Benoist BUSSON, avocat au barreau de PARIS

D'UNE PART,**DEFENDEUR :**

Monsieur Guy MARTINOLLE, demeurant 89 A Route de Florissant - 1026 GENEVE (SUISSE)

Rep/assistant : Maître Anne marie LEANDRI de la SCP LEANDRI LEANDRI, avocats au barreau d'AJACCIO, avocat postulant

Rept/assistant : Maître Jean CAPIAUX, avocat au barreau de PARIS, avocat plaidant

LA COMMUNE DE BONIFACIO, représentée par son Maire en exercice dûment habilité par délibération du 24 mars 2014, demeurant Hôtel De Ville - Place de l'Europe - 20169 BONIFACIO,

rep/assistant : Me Marie pierre MOUSNY PANTALACCI, avocat au barreau d'AJACCIO avocat plaidant

Rept/assistant : Me Patrice VAILLANT, avocat au barreau de Marseille, avocat plaidant.

D'AUTRE PART,

COMPOSITION DU TRIBUNAL

L'affaire a été débattue à l'audience publique du 16 Février 2015, devant le Tribunal composé de :

Madame MURACCIOLE, Vice Président

M. LEGAY, Juge

M. VUE, Juge

qui en ont délibéré.

GREFFIER LORS DES DEBATS :

Madame PIRAS, faisant fonction de Greffier.

JUGEMENT contradictoire prononcé par mise à disposition au greffe du Tribunal à la date du 11 Mai 2015 et signé par Madame MURACCIOLE, Président de l'audience et Madame PIRAS, faisant fonction de Greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

EXPOSE DU LITIGE

Par arrêté en date du 11 janvier 1993, Monsieur le Maire de la Commune de BONIFACIO a accordé à Monsieur Jean-Paul SERENI un permis de construire une résidence d'une surface hors oeuvre brute de 392 m² sur un terrain situé Lieu-dit "Finosa" dans l'anse de Paragnano, au pied du massif de la Trinité.

Par arrêté en date du 07 juillet 1994, ledit permis a été transféré à Monsieur Guy MARTINOLLE qui, dans l'intervalle, avait acquis de Monsieur SERENI la propriété immobilière de la parcelle en cause et les droits à construire.

Monsieur MARTINOLLE a alors procédé à la construction courant 1996, mais en ne se conformant pas au permis de construire initialement accordé.

Par suite, et suivant jugement du Tribunal correctionnel d'AJACCIO en date du 30 juin 2000, il était déclaré coupable sur le fondement des dispositions du Code l'urbanisme et de la loi du 02 mai 1930 ayant pour objet de réorganiser la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque.

Le Tribunal relevait néanmoins que le dommage causé était réparé et que le trouble résultant de l'infraction avait cessé en ce que la construction de Monsieur MARTINOLLE avait été, à l'exception d'une maison de gardien, entièrement détruite des suites d'un incendie criminel en 1999.

Le condamné était dispensé de peine par application des dispositions des articles 132-58 et 132-59 du Code pénal.

A la suite de l'entrée en vigueur, le 14 décembre 2000, de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, Monsieur MARTINOLLE a invoqué le bénéfice des dispositions du nouvel article L. 111-3 du Code de l'urbanisme aux termes desquelles la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre était autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme (ci-après PLU) en disposait autrement, dès lors qu'il avait été régulièrement édifié.

Sur le fondement des dites dispositions, il obtenait un nouveau permis de construire par arrêté municipal du 28 janvier 2005.

Néanmoins, saisi par Monsieur le Préfet et l'Association Bonifacienne Comprendre et Défendre l'Environnement (ci-après ABCDE), le Tribunal administratif de BASTIA a, par jugement du 09 novembre 2005, annulé le permis précité aux motifs que la construction détruite avait été irrégulièrement édifiée.

Dans ce contexte, et se fondant sur le nouveau PLU de la Commune approuvé le 13 juillet 2006 classant le terrain d'assiette de Monsieur MARTINOLLE en secteur Nnh, Monsieur le Maire de BONIFACIO a, par arrêté du 23 août 2007, délivré un nouveau permis de construire aux fins de reconstruction des bâtiments détruits en 1999.

Saisi par l'ABCDE le 23 octobre 2007, le Tribunal administratif de BASTIA a, par jugement en date du 09 octobre 2008, rejeté la demande d'annulation du permis de construire sus-mentionné, aux motifs que les dispositions susvisées de l'article L. 111-3 du Code de l'urbanisme reconnaissent au propriétaire d'un bâtiment détruit par un sinistre, en ce compris un incendie criminel, le droit de procéder à la reconstruction à l'identique de celui-ci dès lors qu'il avait été régulièrement édifié, ce qui était notamment le cas puisqu'il avait été autorisé par un permis de construire, peu important que sa réalisation n'eusse pas été conforme audit permis.

Par ordonnance de référé du 14 août 2009, la cour administrative d'appel de MARSEILLE a suspendu les travaux en cause, et par arrêt en date du 25 novembre 2010, a annulé le jugement précité du 09 octobre 2008.

Par arrêt en date du 16 avril 2012, le Conseil d'Etat, statuant au contentieux, a annulé l'arrêt du 25 novembre 2010 pour un motif procédural et renvoyé le jugement de la requête de l'ABCDE à la cour administrative d'appel de MARSEILLE qui, par arrêt du 21 décembre 2012 devenu définitif en l'absence de pourvoi, a annulé le permis de construire litigieux.

Les juges administratifs, saisis sur renvoi du Conseil d'Etat, ont en effet considéré:

- D'une part, que les bâtiments détruits en 1999 avaient été construits en méconnaissance du permis de construire accordé en 1993 et transféré en 1994, de sorte que, même si le permis initial devenu définitif avait créé des droits au profit de Monsieur MARTINOLLE, ce dernier ne pouvait, au regard de l'annulation, par arrêt du 13 juillet 2006, du PLU instituant une zone NN et un secteur Nnh, bénéficiaire des dispositions de l'article L. 111-3 du Code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur à la date du permis attaqué, et donc être autorisé à reconstruire à l'identique des constructions irrégulièrement édifiées détruites par sinistre, ou à construire un bâtiment conforme au permis initialement délivré;

- Au surplus, que la construction envisagée ne pouvait être regardée comme étant une urbanisation au sens des dispositions de l'article L. 146-4 du Code de l'urbanisme, dont les modalités d'application étaient précisées par le Schéma d'aménagement de la Corse approuvé par décret en Conseil d'Etat du 07 février 1992;

- Enfin, que le terrain d'assiette de la construction querellée était situé au Lieu-dit "Finosa" dans l'anse de Paragnano dans le Grand site de la côte ouest de Bonifacio, répertorié comme espace naturel exceptionnel par le Schéma d'aménagement de la Corse, dans une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type II; que ce site était en outre classé au titre de la loi précitée du 02 mai 1930 par décret du 13 février 1996 comme espace remarquable par le rapport de présentation de l'Atlas du littoral dressé par les services de l'Etat; que dès lors, le permis délivré en 2007 méconnaissait les dispositions des articles L. 146-6 et R. 146-1 du Code de l'urbanisme dont les modalités d'application étaient précisées par le Schéma d'aménagement de la Corse sus-évoqué.

Dans ces conditions, et soulignant que la construction en cause avait été édifiée malgré la décision en référé d'interruption de travaux, l'association U LEVANTE, association agréée de protection de l'environnement au titre de l'article L. 141-1 du Code de l'environnement sur l'ensemble de la région Corse à la faveur d'un arrêté préfectoral de renouvellement du 15 octobre 2012, et l'association GROUPEMENT D'AJACCIO ET DE LA RÉGION POUR LA DÉFENSE DE L'ENVIRONNEMENT (ci-après GARDE), agréée au titre de l'article L. 160-1 du Code de l'urbanisme pour l'ensemble du département de la Corse-du-Sud à la faveur d'un arrêté préfectoral du 20 février 1980, représentées par Maître Benoist BUSSON, avocat plaidant, et Maître Marie COLOMBANI, avocat postulant, ont, par exploit d'Huissier de justice en date du 18 septembre 2013, fait assigner Monsieur Guy MARTINOLLE devant le Tribunal de grande instance d'AJACCIO aux fins de démolition.

Monsieur Guy MARTINOLLE a constitué avocat par l'intermédiaire de Maître Jean CAPIAUX, avocat plaidant, et Maître Anne-Marie LEANDRI, avocat postulant.

Par conclusions signifiées par la voie électronique le 19 mai 2014, la Commune de **BONIFACIO**, représentée par son Maire en exercice, assistée de Maître Patrice VAILLANT, avocat plaident, et Maître Marie-Pierre MOUSNY PANTALACCI, est intervenue volontairement à la présente procédure.

Elle entend soutenir, en sa qualité d'auteur des permis de construire, que la construction de Monsieur MARTINOLLE a été édifée sous l'empire d'un permis de construire non encore atteint d'illégalité et strictement conforme au premier permis accordé en 1993, et qu'en tout état de cause l'atteinte écologique résultant de l'incendie criminel subi par la construction en cause a constitué un trouble anormal à l'environnement auquel il convenait de remédier.

Elle sollicite par conséquent le rejet de la demande de démolition des associations demanderesse, après avoir statué sur la recevabilité de leur action, et leur condamnation aux dépens dont distraction au profit des avocat plaident et postulant.

Aux termes de leurs dernières conclusions récapitulatives, signifiées par la voie électronique le 22 septembre 2014, les associations **U LEVANTE** et **GARDE** sollicitent du Tribunal, sur le fondement des dispositions des articles 31 du Code de procédure civile, L. 160-1 et L. 480-13 du Code de l'urbanisme, et 1382 du Code civil, et sous le bénéfice de l'exécution provisoire, qu'il déclare leur action recevable et l'intervention volontaire de la Commune irrecevable, et ordonne la démolition de la construction litigieuse aux frais du défendeur dans un délai de six mois à compter de la signification de la décision à intervenir et sous astreinte de 500€ par jour de retard et par infraction passé ce délai.

Elles réclament également la condamnation de Monsieur MARTINOLLE et de la Commune de **BONIFACIO** à leur verser la somme de 3.000€ chacun en application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile, outre leur condamnation aux dépens avec distraction au profit de l'avocat postulant.

Au soutien de leurs prétentions, les associations demanderesse font d'abord valoir que la Commune de **BONIFACIO** n'a aucun intérêt à agir.

En réponse aux fins de non-recevoir soulevées par le défendeur, elle soutiennent que l'action civile en démolition d'une construction illégale est reconnue aux associations locales qui luttent pour la protection de l'environnement et qui justifient ainsi d'un préjudice direct et personnel.

Dès lors, elles réfutent les moyens exposés par Monsieur MARTINOLLE tirés des principes prétoriens de spécialité et de localité, qui ne découlent que de la jurisprudence administrative.

En tout état de cause, elles précisent que leur action civile en démolition est exclusive de l'existence d'une infraction pénale préalable.

Sur le fond, elles rappellent que le permis de construire sur la base duquel la construction du défendeur a été édifée a été définitivement annulé par l'arrêt de la cour administrative d'appel de MARSEILLE du 21 décembre 2012 pour avoir violé les dispositions des articles L. 111-3, L. 146-6 et L. 146-4 du Code de l'urbanisme, chacune de ces violations constituant un motif d'illégalité.

Elles en déduisent l'établissement d'une violation d'une servitude d'urbanisme au sens des dispositions de l'article L. 480-13 du même Code, et la nécessaire remise en état des lieux par la démolition de la construction litigieuse sur le fondement du principe de la réparation intégrale du préjudice.

Elles soulignent à ce titre que si l'action civile en démolition sur le fondement des dispositions susvisées est subordonnée à l'annulation antérieure du permis de construire, il n'est aucunement prévu par les textes législatifs et réglementaires en vigueur que les actions judiciaires administrative puis civile doivent être exercées par les mêmes parties.

Elles concluent enfin que l'élément intentionnel exigé pour retenir la responsabilité pénale du prévenu n'est pas exigé pour retenir la faute civile, laquelle est objective, de sorte que le moyen tiré de la bonne foi de Monsieur MARTINOLLE devra nécessairement être écarté, ce dernier disposant éventuellement d'une action en responsabilité à l'encontre de la Commune de BONIFACIO pour lui avoir délivré un permis illégal, comme à l'encontre du Notaire, de l'ancien propriétaire du terrain, ou du maître d'oeuvre.

*

Aux termes de ses dernières écritures, signifiées par la voie électronique le 02 octobre 2014, Monsieur Guy MARTINOLLE sollicite le rejet des prétentions des associations demanderesses.

Il fait valoir que par principe, la violation d'une servitude ou d'une prescription d'urbanisme ne suffit pas à donner à un tiers un droit de réparation devant le juge judiciaire, ce tiers devant au-delà prouver l'existence d'un préjudice personnel résultant directement de la violation de la règle d'urbanisme.

Il rappelle ainsi que si une association peut agir en justice au nom d'intérêts collectifs dès lors que ceux-ci entrent dans son objet social, encore faut-il que ladite association démontre l'existence d'un préjudice personnel, préjudice exclu si le champ géographique de l'association et/ou son objet social est trop vaste.

Il en déduit que ni l'association U LEVANTE, ni l'association GARDE n'a un intérêt à agir dans la présente procédure.

Subsidiairement, il expose que la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 a abrégé le délai de prescription de l'action civile en démolition de l'article L. 480-13 du Code de l'urbanisme, et a conditionné ladite action à l'annulation préalable du permis de construire. Ainsi, dès lors que les associations demanderesses à la démolition ne sont pas celles qui ont fait annuler l'acte administratif, leur action civile est irrecevable.

En tout état de cause, il précise que la condamnation à la démolition serait attentatoire à son droit de propriété, estimant avoir toujours fait preuve de bonne foi.

Il ajoute que, même à démolir l'habitation principale, son terrain demeurera en partie construit, de sorte qu'une condamnation à démolition aux lieu et place d'une demande indemnitaire porterait une atteinte excessive à ses droits en même temps qu'elle n'apporterait pas entière satisfaction aux associations de défense de l'environnement.

Dès lors, il soutient que la demande formulée n'est pas la sanction la plus appropriée ni la plus opportune dans les circonstances de l'espèce.

*

Pour un plus ample exposé des prétentions et moyens des parties, le Tribunal, conformément aux dispositions de l'article 455 du Code de procédure civile, renvoie à leurs écritures signifiées.

La clôture de la procédure est intervenue le 17 décembre 2014, et l'audience de plaidoiries a été fixée au 16 février 2015. A cette date, la décision a été mise en délibéré au 11 mai 2015.

MOTIFS DE LA DÉCISION

1. Sur l'intervention volontaire de la Commune de BONIFACIO

Aux termes des dispositions de l'article 330 du Code de procédure civile, l'intervention volontaire est accessoire lorsqu'elle appuie les prétentions d'une partie, et n'est recevable que si son auteur a intérêt, pour la conservation de ses droits, à soutenir cette partie, l'existence de l'intérêt étant souverainement appréciée par les Juges du fond.

En l'espèce, la Commune de BONIFACIO est intervenue volontairement à la présente procédure pour soutenir l'opposition de Monsieur MARTINOLLE à la demande de démolition formulée par les associations demanderesse.

Il convient néanmoins de constater qu'elle n'a aucun intérêt à intervenir pour la conservation de ses droits, dans la mesure où le permis de construire sur la base duquel a été érigée la construction litigieuse a été définitivement annulé par le Juge administratif, et où un recours en responsabilité pour avoir délivré un permis en méconnaissance des règles de l'urbanisme est hypothétique et en tout état de cause non lié à la présente instance en ce qu'il relèverait manifestement de la compétence d'une autre juridiction.

Dans ces conditions, l'intervention volontaire de la Commune de BONIFACIO est irrecevable.

2. Sur la recevabilité de l'action des associations U LEVANTE et GARDE

2.1. Sur l'intérêt à agir des associations U LEVANTE et GARDE

Aux termes des dispositions de l'article 31 du Code de procédure civile, 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 élever ou combattre une prétention ou pour défendre un intérêt déterminé.

Dès lors, et dans la mesure où les dispositions législatives susvisées distinguent l'intérêt légitime du succès ou du rejet d'une prétention, il convient d'en déduire que l'intérêt à agir n'est pas subordonné à la démonstration préalable du bien fondé de l'action, et que par conséquent l'existence du préjudice invoqué par le demandeur dans le cadre d'une action en responsabilité n'est pas une condition de recevabilité de son action mais du succès de celle-ci, de même que la démonstration d'un préjudice dans le cadre d'une action en démolition relève du fond du litige et non du caractère recevable ou non de l'action.

Il n'en demeure pas moins que l'intérêt à agir doit s'entendre d'un intérêt légitime, né et actuel, direct et personnel.

Sur ces dernières caractéristiques, il est constant, et d'ailleurs il n'est pas contesté, qu'une association régulièrement déclarée est recevable à réclamer la réparation des atteintes portées aux intérêts collectifs de ses membres dans les limites de son objet social.

S'agissant particulièrement du domaine de la protection de l'environnement, il est reconnu que les associations agréées ayant pour objet statutaire la protection de l'environnement sont fondées à demander devant le Juge civil la démolition d'une construction édifiée en vertu d'un permis de construire déclaré illégal par la juridiction administrative, la violation de la règle d'urbanisme causant aux dites associations un préjudice personnel et direct en portant atteinte à leur vocation et à leur activité.

A ce titre, il échet de souligner que les principes posés par les juridictions de l'ordre administratif quant à la recevabilité des actions des associations de défense de l'environnement en annulation des actes administratifs, en l'occurrence les principes de spécialité de leur objet statutaire et de localité de leur activité, ne sont, à raison de la séparation post-révolutionnaire des ordres judiciaires administratif et civil, pas transposables devant les juridictions privées, et notamment devant le Tribunal de grande instance.

D'ailleurs, il résulte des dispositions de l'article L. 160-1, alinéa 7, du Code de l'urbanisme que toute association agréée de protection de l'environnement en application des dispositions de l'article L. 141-1 du Code de l'environnement (*association régulièrement déclarée et exerçant ses activités statutaires dans le domaine de la protection de la nature et de la gestion de la faune sauvage, de l'amélioration du cadre de vie, de la protection de l'eau, de l'air, des sols, des sites et paysages, de l'urbanisme; ou ayant pour objet la lutte contre les pollutions et les nuisances, et, d'une manière générale, oeuvrant principalement pour la protection de l'environnement*) peut exercer les droits reconnus à la partie civile en ce qui concerne les faits constituant une infraction aux alinéas premier et second dudit article L. 160-1 (*infraction aux dispositions des projets d'aménagement et des plans d'urbanisme, infraction aux dispositions des plans d'occupation des sols et des plans locaux d'urbanisme*) et portant un préjudice direct ou indirect aux intérêts collectifs qu'elle a pour objet de défendre.

Il résulte au surplus des dispositions de l'article L. 142-2 du Code de l'environnement que les associations agréées mentionnées à l'article L. 141-2 (*associations de protection de l'environnement agréées au titre de l'article L. 141-1 précité et associations agréées de pêche et de protection du milieu aquatique mentionnées à l'article L. 433-2*) peuvent exercer les droits reconnus à la partie civile en ce qui concerne les faits portant un préjudice direct ou indirect aux intérêts collectifs qu'elles ont pour objet de défendre et constituant une infraction aux dispositions législatives relatives à la protection de la nature et de l'environnement, à l'amélioration du cadre de vie, à la protection de l'eau, de l'air, des sols, des sites et paysages, à l'urbanisme, ou ayant pour objet la lutte contre les pollutions et les nuisances, la sûreté nucléaire et la radioprotection, les pratiques commerciales et les publicités trompeuses ou de nature à induire en erreur quand ces pratiques et publicités comportent des indications environnementales ainsi qu'aux textes pris pour leur application.

Dans ce contexte, et étant rappelé que l'exercice des droits reconnus à la partie civile est similaire à l'exercice des droits d'une partie à une instance civile, les associations agréées de protection de l'environnement doivent être déclarées fondées à défendre les incidences que peut présenter la solution du litige au regard des intérêts collectifs qu'elles défendent, en particulier la préservation des sites dont l'environnement peut être menacé par la violation des règles urbanistiques.

En l'espèce, il résulte des pièces produites par les association demandresses, et notamment des statuts régulièrement publiés de l'association U LEVANTE, que cette dernière, exerçant son action sur l'ensemble du territoire de la région Corse, a pour buts, entre autres, de "*protéger les espaces, ressources, milieux et habitats naturels [...] les paysages et le cadre de vie*", de "*veiller au respect de la légalité par les personnes publiques ou privées*", "*d'agir pour l'édiction, le maintien ou le renforcement de traités, lois et règlements protecteurs de l'environnement et du littoral en particulier*", de "*promouvoir un aménagement du territoire harmonieux et équilibré, en particulier entre l'intérieur et le littoral de l'île ainsi qu'un urbanisme maîtrisé et respectueux de l'environnement naturel, économie dans l'utilisation du sol*" (article 2 des statuts).

Dans ces conditions, et à la faveur d'un arrêté préfectoral en date du 15 octobre 2012, l'association U LEVANTE a été agréée au titre de l'article L. 141-1 du Code de l'environnement susvisé sur l'ensemble de la région Corse.

Ainsi, en rappelant que le permis de construire en date du 23 août 2007, sur la base duquel Monsieur MARTINOLLE ne conteste pas avoir terminé d'édifier la construction en objet, a été définitivement annulé par la cour administrative d'appel de MARSEILLE aux motifs, notamment, qu'il contrevenait aux dispositions des articles L. 146-6 et L. 146-4 du Code de l'urbanisme protégeant les espaces remarquables du littoral et interdisant l'urbanisation discontinue ou "mitage", il ne peut être sérieusement soutenu que l'association U LEVANTE n'est pas recevable à agir dans le cadre de la présente instance en ce que, sans statuer sur l'existence même du préjudice qu'elle allègue, l'opposition à la construction érigée rétroactivement en méconnaissance des règles urbanistiques entre parfaitement dans son objet social.

Dès lors, l'action de l'association U LEVANTE ne peut être déclarée irrecevable sur ce fondement.

De la même manière, et relevant que l'association GARDE a, selon ses statuts, pour buts notamment la "défense de l'environnement et du cadre de vie", la "sauvegarde de la nature", et la "protection d'un urbanisme humain" (article 4); et qu'elle a été agréée au titre de l'article L. 160-1 du Code de l'urbanisme pour l'ensemble du département de la Corse-du-Sud par arrêté préfectoral, le Tribunal ne peut déclarer son action en démolition irrecevable pour défaut d'intérêt à agir.

2.2. Subsidiairement, sur les conditions d'un recours administratif préalable

Aux termes des dispositions de l'article L. 480-13 du Code de l'urbanisme, dans leur rédaction issue de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, lorsqu'une construction a été édifiée conformément à un permis de construire, le propriétaire ne peut être condamné par un Tribunal de l'ordre judiciaire à la démolir du fait de la méconnaissance des règles d'urbanisme ou des servitudes d'utilité publique que si, préalablement, le permis a été annulé pour excès de pouvoir par la juridiction administrative. L'action en démolition doit être engagée au plus tard dans le délai de deux ans qui suit la décision devenue définitive de la juridiction administrative.

Il convient dès lors de constater la volonté du législateur de circonscrire les actions de démolition, étant néanmoins préciser que le préalable à l'action civile aux fins de destruction n'est pas tant l'engagement d'une procédure administrative en annulation du permis de construire que l'annulation elle-même prononcée par la juridiction administrative.

Ainsi, il n'est aucunement prescrit que le tiers agissant devant les juridictions privées doit être celui qui, préalablement, a engagé un recours en annulation de l'acte administratif sur la base duquel la construction litigieuse a été édifiée.

Cela est d'autant plus vrai qu'aucune dispositions législative ou réglementaire n'impose cette unicité d'identité.

En l'espèce, il est établi que le permis de construire accordé le 23 août 2007 à Monsieur MARTINOLLE a été définitivement annulé par la cour administrative d'appel de MARSEILLE le 21 décembre 2012.

Dans ces conditions, et peu important le fait que le recours administratif ait été exercé par l'ABCDE, les associations U LEVANTE et GARDE sont recevables à agir devant le Juge judiciaire en démolition en faisant valoir l'annulation administrative préalable.

Le Tribunal constate *de facto* qu'aucune disposition juridique ne permet de déclarer l'action des association demanderesse irrecevable.

3. Sur la demande principale en démolition de la construction litigieuse

Aux termes des dispositions précitées de l'article L. 480-13 du Code de l'urbanisme, le propriétaire d'une construction édifée conformément à un permis de construire postérieurement mais rétroactivement annulé par la juridiction administrative peut être condamné à démolir ladite construction du fait de la méconnaissance des règles d'urbanisme ou des servitudes d'utilité publique.

Les permis de construire étant délivrés sous réserve des droits des tiers, ceux-ci peuvent, bien que la construction ait été édifée conformément au permis, demander réparation de leur préjudice résultant de la violation des droits qu'ils tiennent du règlement d'urbanisme.

Ils doivent, dans cette hypothèse, et en considérant que le constructeur viole une servitude d'urbanisme ou une règle d'urbanisme, rapporter l'existence d'un préjudice personnel et direct avec la faute du constructeur, laquelle s'apparente à celle des dispositions de l'article 1382 du Code civil.

Ainsi, les associations recevables à l'action en démolition ne sont pas exemptées de la démonstration d'un préjudice personnel et direct, caractérisé dès lors que la violation urbanistique porte atteinte à leur vocation et à leur activité conforme à leur objet social et à leur agrément; alors que la faute du constructeur se fonde dans la violation même des règles urbanistiques, qu'il s'agisse des règlements de portée nationale, des schémas directeurs, des documents d'urbanisme communal ou des règlements de lotissement ou sanitaires.

En l'espèce, il échet de rappeler que le permis de construire du 23 août 2007 a été annulé sur trois motifs différents, desquels il est définitivement établi que l'assiette de construction de Monsieur MARTINOLLE est située dans l'anse de Paragnano, inscrite dans le Grand site de la côte ouest de BONIFACIO, classé au titre de la loi susmentionnée de 1930 par décret du 13 février 1996 et répertorié comme espace remarquable par le rapport de présentation de l'Atlas du littoral dressé par les services de l'Etat.

Par ailleurs, il est désormais incontestable que la parcelle du défendeur se situe dans une ZNIEFF de type II, et en tout état de cause non en continuité avec une agglomération ou un village existants.

Dès lors, il ne peut être sérieusement contesté que les associations demanderesse subissent un préjudice personnel directement lié à la violation de la construction litigieuse aux documents urbanistiques sus-évoqués.

En effet, en ce que l'association U LEVANTE comme l'association GARDE ont toutes deux pour objet la préservation de l'environnement et, notamment, la protection d'un urbanisme qualifié tantôt de "maîtrisé", tantôt d'"humain" (voir statuts), il est nécessairement porté atteinte aux intérêts collectifs qu'elles défendent dès lors qu'une construction intervient dans son champ géographique, en l'occurrence le département de la Corse-du-Sud, en contradiction avec le respect dû aux espaces remarquables et zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique.

Par suite, et tenu au principe de la réparation intégrale du dommage, le Tribunal doit faire droit à la demande de démolition présentée, en soulignant qu'il ne lui importe pas de prendre acte de l'éventuelle subsistance de constructions annexes non touchées par la destruction, pas davantage de la bonne ou mauvaise foi du constructeur ayant agi conformément au permis qui lui était accordé, indifférente aux dispositions susvisées du Code de l'urbanisme.

Pour assurer l'exécution de sa condamnation, et en application des dispositions de l'article L. 131-1 du Code des procédures civiles d'exécution, le Tribunal prononce une astreinte provisoire dont les modalités sont fixées dans le dispositif de la présente décision.

4. Sur les demandes annexes

Monsieur Guy MARTINOLLE, partie succombante, est condamné aux dépens, lesquels seront recouvrés, pour ceux dont elle en aurait fait l'avance sans en avoir reçu provision, par Maître Marie COLOMBANI, conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de procédure civile.

L'équité commande de ne pas laisser à la charge des associations demanderesses les frais qu'elles ont dû exposer en justice pour faire valoir leurs droits. Monsieur Guy MARTINOLLE, en qualité de partie condamnée aux dépens, est condamné à verser à l'association U LEVANTE et à l'association GARDE la somme globale de 2.000€ (deux mille euros) en application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile.

La nature et les circonstances de l'affaire, et notamment les conséquences insurmontables de la présente décision, s'oppose à ce qu'il en soit prononcé l'exécution provisoire.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal, statuant publiquement par décision contradictoire rendue en premier ressort, mise à la disposition du public par le Greffe le 11 mai 2015,

DÉCLARE l'intervention volontaire de la Commune de BONIFACIO à la présente instance irrecevable;

DÉCLARE l'action des associations U LEVANTE et GROUPEMENT D'AJACCIO ET DE LA RÉGION POUR LA DÉFENSE DE L'ENVIRONNEMENT (GARDE) recevable;

CONSTATE que le permis de construire délivré par la Commune de BONIFACIO le 23 août 2007 à Monsieur Guy MARTINOLLE a été définitivement annulé par la cour administrative d'appel de MARSEILLE le 21 décembre 2012;

CONSTATE la violation par Monsieur Guy MARTINOLLE des règles urbanistiques applicables au terrain sur lequel il a fait édifier la construction objet du permis de construire précité, et le préjudice personnel directement subi par les associations agréées de protection de l'environnement U LEVANTE et GROUPEMENT D'AJACCIO ET DE LA RÉGION POUR LA DÉFENSE DE L'ENVIRONNEMENT (GARDE);

En conséquence,

CONDAMNE Monsieur Guy MARTINOLLE à démolir, dans le délai de six mois suivant la signification de la présente décision, la construction objet du permis de construire définitivement annulé édifié Commune de BONIFACIO, Lieu-dit "Finosa", anse de Paragnano;

DIT que faute pour Monsieur Guy MARTINOLLE de procéder à la démolition susmentionnée, il sera redevable, passé le délai précité, d'une astreinte dont le montant est provisoirement fixé à 300€ (trois cents euros) par jour de retard;

DIT que l'astreinte provisoire courra pendant un délai maximum de six mois, à charge pour les associations U LEVANTE et GROUPEMENT D'AJACCIO ET DE LA RÉGION POUR LA DÉFENSE DE L'ENVIRONNEMENT (GARDE), à défaut de démolition à l'expiration de ce délai, de solliciter du Juge de l'exécution la liquidation de l'astreinte provisoire et le prononcé d'une astreinte définitive;

CONDAMNE Monsieur Guy MARTINOLLE à payer aux associations U LEVANTE et GROUPEMENT D'AJACCIO ET DE LA RÉGION POUR LA DÉFENSE DE L'ENVIRONNEMENT (GARDE) la somme globale de 2.000€ (deux mille euros) en application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile;

CONDAMNE Monsieur Guy MARTINOLLE aux dépens, dont distraction au profit de Maître Marie COLOMBANI conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de procédure civile;

DIT n'y avoir lieu à exécution provisoire de la présente décision.

Ainsi jugé et prononcé par le Tribunal de grande instance d'AJACCIO, les jour, mois et an susdits, le présent jugement ayant été signé par le Président et le greffier présent lors du prononcé.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT

EN CONSEQUENCE LA REPUBLIQUE FRANÇAISE MANDE ET ORDONNE A TOUS HUISSIERS DE JUSTICE SUR CE REQUIS DE METTRE LE PRÉSENT JUGEMENT A EXÉCUTION AUX PROCUREURS GÉNÉRAUX ET AUX PROCUREURS DE LA RÉPUBLIQUE PRÈS LES TRIBUNAUX DE GRANDE INSTANCE D' Y TENIR LA MAIN. À TOUS COMMANDANTS ET OFFICIERS DE LA FORCE PUBLIQUE DE PRÊTER MAIN FORTE LORSQU' ILS EN SERONT LÉGALEMENT REQUIS. POUR COPIE CERTIFIÉE CONFORME REVÊTUE DE LA FORMULE EXÉCUTOIRE DÉLIVRÉE PAR NOUS, GREFFIER EN CHEF AU SECRÉTARIAT. GREFFE DU TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE D'AJACCIO.
LE 11/05/2015

