

# **BGer 1C 12/2015 vom 13. August 2015**

Bundesgericht, 2015-08-13, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_12\\_2015](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_12_2015)

FR: TF 1C 12/2015 du 13 août 2015

IT: TF 1C 12/2015 del 13 agosto 2015

## **Regeste**

permis de construire; qualité pour recourir | Aménagement du territoire et droit public des constructions

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Le recours est dirigé contre un arrêt final rendu en dernière instance cantonale en matière de droit des constructions. Le recours est dès lors en principe recevable comme recours en matière de droit public selon les art. 82 ss LTF, aucune des exceptions prévues à l'art. 83 LTF n'étant réalisée. Les recourants ont pris part à la procédure devant l'autorité précédente et sont particulièrement touchés par l'arrêt attaqué qui leur dénie la qualité pour recourir contre une autorisation de construire. Ils disposent dès lors de la qualité pour recourir devant le Tribunal fédéral au sens de l'art. 89 al. 1 LTF. L'intimée D. \_\_\_\_\_ relève que la conclusion principale des recourants tendant à l'annulation du permis de construire doit être déclarée irrecevable, l'arrêt attaqué ayant constaté l'irrecevabilité du recours cantonal. L'arrêt attaqué ne se prononce effectivement pas sur le bien-fondé de l'autorisation de construire, de sorte que, à supposer que le Tribunal fédéral juge que les recourants avaient qualité pour recourir devant la cour cantonale, il ne lui appartiendrait pas d'examiner pour la première fois les griefs matériels dirigés contre le permis de construire. Tout au plus la cause devrait-elle être retournée à la cour cantonale pour examen des questions de fond qui se sont posées à elle. Cela étant, la conclusion subsidiaire des recourants, à savoir le renvoi de la cause à la CDAP pour nouvelle décision, est recevable. Les autres conditions de recevabilité sont réunies, si bien qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le recours.

### **E. 2**

Les recourants ont produit dans le cadre de l'échange d'écritures une pièce nouvelle. En dépit de l'interdiction de la preuve nouvelle de l'art. 99 al. 1 LTF, les recourants font valoir que leur pièce est recevable dès lors qu'elle détermine la recevabilité du recours. Or, contrairement à ce qu'ils affirment, cette pièce n'est pas destinée à démontrer la recevabilité du recours auprès de la cour de céans, mais auprès de la CDAP, ce qui, dans la présente procédure, constitue la question de fond. Elle est par conséquent irrecevable. Il en va donc de même de l'écriture et de la pièce nouvelle produites par l'intimée D. \_\_\_\_\_ ultérieurement. Le Tribunal fédéral n'en tiendra pas compte.

### **E. 3**

Les recourants entendent faire compléter l'état de fait de l'arrêt attaqué. Ils font grief à la cour cantonale de ne pas avoir tenu compte de l'intention du recourant de contester la résiliation du bail à ferme ni du fait qu'il exploite depuis quarante ans environ le domaine viticole et les installations de la parcelle n° 1696. Le Tribunal fédéral statue en principe sur

la base des faits établis par l'autorité précédente ( art. 105 al. 1 LTF ), sous réserve des cas prévus à l' art. 105 al. 2 LTF . Selon l' art. 97 al. 1 LTF , la partie recourante ne peut critiquer la constatation de faits que si ceux-ci ont été établis en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF ou de manière manifestement inexacte - en particulier en violation de l'interdiction constitutionnelle de l'arbitraire ( ATF 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62; 137 III 226 consid. 4.2 p. 234; 136 II 304 consid. 2.4 p. 314) - et pour autant que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause. Si le recourant entend se prévaloir de constatations de faits différentes de celles de l'autorité précédente, il doit expliquer de manière circonstanciée en quoi les conditions d'une exception prévue par l' art. 97 al. 1 LTF seraient réalisées. A défaut, il n'est pas possible de tenir compte d'un état de fait divergent de celui retenu dans l'acte attaqué. En particulier, le Tribunal fédéral n'entre pas en matière sur des critiques de type appellatoire portant sur l'état de fait ou sur l'appréciation des preuves ( ATF 137 II 353 consid. 5.1 p. 356; 136 II 101 consid. 3 p. 104 et les arrêts cités). A juste titre, la cour cantonale n'a pas jugé pertinente une éventuelle intention du recourant de contester la résiliation du bail à ferme. D'une part, cette résiliation était son propre fait et non celui de sa co-contractante, de sorte que ses chances de la contester paraissent douteuses. Il n'allègue au demeurant pas une éventuelle erreur ou un autre type de vice ayant affecté sa volonté dans le cadre de cette résiliation. D'autre part, alors que l'arrêt a été rendu plus d'un an après dite résiliation, aucune action n'avait encore été engagée en ce sens par le recourant. Quant à l'allégation de celui-ci, prétendument omise par la cour cantonale, qu'il bénéficie d'un bail à ferme oral sur les parcelles de son épouse (dont la parcelle litigieuse), elle ressort de l'état de fait de l'arrêt attaqué (lettre E p. 3 et 4, ainsi que lettre G p. 5). Mais, bien plus, la cour cantonale a tenu compte de l'existence d'un bail à ferme jusqu'au 1er novembre 2013, puis d'une autorisation à bien-plaire d'utiliser les infrastructures de la parcelle litigieuse. Les faits retenus par l'arrêt attaqué ne sont donc pas lacunaires et il n'y a pas lieu de les compléter.

#### **E. 4**

Les recourants estiment avoir qualité pour recourir contre le permis de construire délivré pour la parcelle n° 1696 en qualité de bénéficiaires d'un droit de préemption sur ce terrain, promis-vendu à la constructrice, respectivement en qualité de fermier ayant un intérêt à pouvoir poursuivre l'usage qu'il fait actuellement de la parcelle.

#### **E. 4.1**

Le Tribunal fédéral ne revoit l'interprétation et l'application du droit cantonal et communal que sous l'angle de l'arbitraire. Une décision est arbitraire lorsqu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté, ou lorsqu'elle contredit d'une manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité. Le Tribunal fédéral n'a pas à déterminer quelle est l'interprétation correcte que l'autorité cantonale aurait dû donner des dispositions applicables; il doit uniquement examiner si l'interprétation qui a été faite est défendable. Par conséquent, si celle-ci ne se révèle pas déraisonnable ou manifestement contraire au sens et au but de la disposition ou de la législation cantonale en cause, elle sera confirmée, même si une autre solution paraît également concevable, voire préférable. De plus, il ne suffit pas que les motifs de la décision attaquée soient insoutenables, encore faut-il que celle-ci soit arbitraire dans son résultat ( ATF 140 III 167 consid. 2.1 p. 168; 138 I 305 consid. 4.3 p. 319; 138 III 378 consid. 6.1 p. 379). Dans ce contexte, le grief est soumis aux exigences de motivation accrues de l' art. 106 al. 2 LTF . Aux termes de l'art. 75 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36), a la qualité pour

former recours toute personne physique ou morale ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente ou ayant été privée de la possibilité de le faire, qui est atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (let. a) et toute autre personne ou autorité qu'une loi autorise à recourir (let. b).

#### **E. 4.2**

La décision de non-assujettissement de la parcelle à la LDFR a été rendue le 13 juillet 2012, sous réserve de l'autorisation de fractionnement, elle-même délivrée le 17 août 2012. Comme l'a relevé la cour cantonale, faute d'effet suspensif accordé au recours interjeté contre l'arrêt cantonal confirmant la décision de non-assujettissement, celle-ci déployait des effets au jour où la cour cantonale a statué dans la présente cause. Quoiqu'il en soit, le Tribunal fédéral a dans l'intervalle définitivement mis un terme au contentieux lié au non-assujettissement de la parcelle à la LDFR, déclarant le recours de A. \_\_\_\_\_ irrecevable (arrêt 2C\_626/2014 du 30 juin 2015). Aucun des deux recourants ne saurait dès lors se prévaloir d'un droit de préemption sur la parcelle litigieuse en vertu du droit foncier rural. Ils n'ont par conséquent aucun intérêt particulier à contester la délivrance d'une autorisation de construire de ce point de vue. Quant à la qualité de fermier pouvant s'opposer à la construction d'une villa sur la parcelle affermée, elle ne peut être reconnue au recourant, faute pour lui d'avoir démontré être bénéficiaire d'un bail à ferme. Le recourant ne démontre pas que la résiliation qu'il a lui-même donnée pour le 1er novembre 2013 aurait été inopérante (cf. consid. 3 ci-dessus). Peu importe à cet égard que le bail ait auparavant perduré 40 ans, celui-ci ne pouvant désormais plus être pris en considération. En outre, comme l'a relevé la cour cantonale, la simple autorisation à bien-plaire de poursuivre, contre paiement, l'exploitation de la parcelle et l'usage de ses infrastructures en attendant l'entrée en force du permis de construire ne vaut pas conclusion tacite d'un bail. Dans ces circonstances, le recourant ne saurait se prévaloir d'un intérêt à poursuivre cette exploitation et cet usage, qui ne perdurent en réalité que le temps que ses recours successifs soient traités. En tant que simple utilisateur à titre précaire, il échoue à démontrer un intérêt particulier à faire modifier ou annuler l'autorisation de construire litigieuse. Aussi est-ce sans arbitraire que la cour cantonale a dénié aux recourants, faute d'intérêt digne de protection, la qualité pour contester l'autorisation de construire délivrée pour une parcelle dont ils ne sont pas voisins, sur laquelle ils ne sont pas titulaires d'un droit de préemption et pour laquelle ils ne bénéficient pas d'un droit de bail.

#### **E. 5**

Il résulte de ce qui précède que le recours doit être rejeté aux frais de ses auteurs, qui succombent ( art. 66 al. 1 LTF ). Ceux-ci verseront par ailleurs des dépens aux intimées, qui obtiennent gain de cause par l'intermédiaire de mandataires professionnels ( art. 68 al. 1 LTF ).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.