

VD_OMNI AC.2009.0205 vom 8. April 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-04-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2009.0205

FR: VD_OMNI AC.2009.0205 du 8 avril 2010

IT: VD_OMNI AC.2009.0205 del 8 aprile 2010

Regeste

JOLY/Municipalité de Longirod, Hoirie de Marignac p.a. Monsieur, Service du développement territorial | N'a pas qualité pour recourir le fermier qui conteste l'autorisation municipale d'effectuer des travaux sur un bâtiment compris dans les immeubles pris à ferme alors que ceux-ci n'ont aucun impact sur ses rapports avec le propriétaire et qu'il n'indique pas en quoi le fait d'obtenir l'annulation du permis de construire serait dans son intérêt. Le recourant ne saurait fonder sa qualité pour agir sur son seul souci de voir respecter la procédure légale, à savoir que les travaux effectués hors de la zone à bâtir soient soumis à l'autorité cantonale compétente après avoir été mis à l'enquête publique.

Erwägungen

E. 1

Il convient d'examiner en premier lieu la qualité pour recourir d'Eric Joly, qui est mise en cause par les autres parties. Selon l'art. 75 al. 1 let. a de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36), a 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. La qualité pour recourir des particuliers est subordonnée à la condition que l'auteur du recours soit atteint par la décision attaquée et qu'il ait un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. L'intérêt digne de protection, tel qu'il est défini de manière homogène par le Tribunal fédéral et la Cour de droit administratif et public, peut être juridique ou de fait; il faut que l'admission du recours procure au recourant un avantage de nature économique, matérielle ou autre (ATF 135 II 145 consid. 6.1 p. 150; 133 II 400 consid. 2.4.2 p. 406, 468 consid. 1 p. 470; 133 V 239 consid. 6.2 p. 242, et les arrêts cités; dans le même sens, au regard de l'art. 48 PA, ATAF 2007/1 consid. 3.4). L'intérêt doit être direct et concret; en particulier, la personne doit se trouver dans un rapport suffisamment étroit avec la décision; tel n'est pas le cas de celui qui n'est atteint que de manière indirecte et médiate (ATF 135 II 145 consid. 6.1 p. 150; 130 V 196 consid. 3 p. 202/203, 514 consid. 3.1 p. 515, et les arrêts cités). Le recours formé dans le seul intérêt de la loi ou d'un tiers, soit l'action populaire, est irrecevable (ATF 135 II 145 consid. 6.1 p. 150; 133 II 249 consid. 1.3.2. p. 253, 468 consid. 1 p. 470, et les arrêts cités; AC.2009.0072 précité). Le tiers concerné, en particulier le voisin du fonds qui est l'objet de la décision se voit reconnaître la qualité pour agir s'il peut faire valoir qu'il est touché plus que quiconque ou que la généralité des administrés. Pour ce faire, il doit démontrer l'existence d'une relation étroite entre le dommage qu'il subit et l'objet du litige (eine spezifische Beziehungsnähe) (ATF 104 Ib 245 ; 121 II 178). La qualité pour recourir du tiers concerné s'étend aussi bien aux propriétaires voisins (ATF 124 II 293 consid. 3a p. 303 ; 121 II 171 consid. 2b p. 174) qu'à

leurs locataires (ATF non publié du 21 décembre 2000 1P.457/2000 ; RDAF 2001 I 332 ; AC.2000.0001 du 5 octobre 2000 ; AC.1999.0143 du 18 octobre 2000 ; RDAF 1997 I 234). La jurisprudence du Tribunal administratif a aussi admis que le recourant voisin, habitant de manière stable un immeuble en vertu d'un contrat de confiance assimilable au contrat de bail peut se voir reconnaître un intérêt digne de protection (AC.2000.0086 du 29 novembre 2000). Le locataire voisin, ou l'occupant autorisé, subit en effet les inconvénients des travaux prévus par la décision attaquée de la même manière que le propriétaire qui habiterait dans ses locaux. Il agit en quelque sorte aussi dans l'intérêt du propriétaire afin d'éviter des nuisances ou d'autres atteintes qui grèveraient le fonds concerné. En revanche, lorsque le locataire ou l'occupant attaque une décision concernant l'immeuble qu'il habite, il agit contre l'intérêt du propriétaire avec lequel il est lié soit par un contrat de bail, soit par un contrat de prêt ou de confiance assimilable à un contrat de bail. Les conflits au sujet de travaux de modification ou de rénovation de la chose louée sont soumis au droit privé, en particulier l'art. 260 CO (voir Laurent Rizzolio, Les travaux de rénovation et de modification de la chose louée entrepris par le bailleur ; analyse de l'art. 260 CO, thèse Lausanne 1998, notamment les pages 291). Or, la jurisprudence et la doctrine s'accordent pour dire que s'il existe un moyen de droit privé, même moins commode, à disposition de l'intéressé pour écarter le préjudice dont il se plaint, la qualité pour agir fondée sur l'intérêt digne de protection doit lui être niée (TA, arrêt AC.2002.0085 du 20 décembre 2002 consid. 1b et références). Les relations entre le locataire et le propriétaire relèvent essentiellement du droit privé et en particulier du droit du bail. Il s'agit alors d'éviter que l'on vide à travers l'intérêt digne de protection le contenu de ces règles. La qualité pour recourir ne peut être reconnue au locataire qu'à titre subsidiaire, s'il ne dispose de moyens adéquats relevant du droit de bail pour défendre ses intérêts (*ibidem*). Cela étant, le Tribunal administratif a reconnu la qualité pour agir aux recourants locataires agissant contre une décision autorisant des travaux qui nécessitaient une autorisation spéciale prévue par la loi du 4 mars 1985 concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation (LDTR; RSV 840.15), destinés à remplacer les logements qu'ils louaient par trois appartements plus grands de sept pièces. Les moyens de droit privé à disposition du locataire ne permettent en effet pas d'invoquer les dispositions de la législation cantonale en matière de démolition, de transformation et de rénovation de maisons d'habitation. La qualité pour recourir des locataires a ainsi été admise car ils étaient touchés dans leur situation plus que n'importe quel autre locataire. Les recourants avaient obtenu des prolongations de leurs baux et ils avaient également contesté la résiliation. Le tribunal a estimé qu'il n'avait pas à se prononcer à titre préjudiciel sur les mérites de cette procédure et qu'il pouvait se limiter à constater qu'elle n'était pas dépourvue de toutes chances de succès pour reconnaître aux locataires un intérêt digne de protection à contester la décision autorisant les travaux de transformation (RDAF 2001 I 344 consid. 1c p. 348). De même, en matière de protection de l'environnement, la jurisprudence cantonale argovienne (AGVE 1993 p. 413) et la doctrine reconnaissent au locataire un intérêt digne de protection à contester une décision autorisant des travaux dans l'immeuble qu'il habite pour se plaindre d'une violation des règles en matière d'isolation acoustique découlant de l'art. 21 de la loi du 7 octobre 1983 sur la protection de l'environnement (LPE; RS 814.01) (Anne-Christine Favre, La protection contre le bruit dans la loi sur la protection de l'environnement, thèse Lausanne 2002, p. 280-281). De manière générale, on devrait admettre la qualité pour recourir du locataire ou du fermier contre une autorisation d'effectuer des travaux dans l'immeuble qu'il occupe lorsque celle-ci a clairement une

portée préjudicielle dans les rapports avec le propriétaire : si l'autorisation est annulée par le juge administratif, le bailleur n'arrivera ainsi pas à faire juger que la rénovation ou la modification du bâtiment « peut raisonnablement être imposée » au locataire (art. 260 al. 1 CO) ou au fermier (art. 289 al. 1 CO) et une résiliation du bail à loyer, en vue des travaux, sera probablement jugée contraire à la bonne foi (art. 271 CO ; ATF 4P.474/2004 du 24 mars 2005 consid.3.3 ; art 300 al. 1 CO pour la résiliation du bail à ferme d'habitation ou de locaux commerciaux). Dans ces circonstances, l'existence d'un intérêt digne de protection à contester l'octroi du permis de construire devrait être reconnue. Dans le cas d'espèce, pour les motifs développés ci-après cette question souffre toutefois de demeurer indécise.

E. 2

En l'occurrence, le recourant n'indique pas en quoi le fait d'obtenir une annulation du permis de construire délivré pour les travaux de rénovation effectués sur le bâtiment ECA 108 serait dans son intérêt. Après que sa qualité pour agir ait été mise en doute par la municipalité et la constructrice, il a simplement précisé dans son mémoire complémentaire qu'il tenait à ce que la procédure légale soit respectée, à savoir que les travaux effectués en zone agricole soient soumis à l'autorité cantonale compétente après avoir été mis à l'enquête publique. Or, comme la cour de céans a eu l'occasion de le rappeler dans un arrêt récent, le recours d'un particulier formé uniquement en invoquant l'intérêt au respect de la loi est irrecevable, faute d'intérêt digne de protection (AC.2009.0204 du 26 janvier 2010 consid. 3). Au demeurant, on constate que les travaux réalisés sur le bâtiment ECA 108 sont plutôt dans l'intérêt du recourant puisqu'ils ont été réalisés à sa demande et ont permis la réfection et la consolidation du bâtiment abritant ses ouvriers. A cela s'ajoute qu'on ne voit pas d'emblée en quoi l'annulation du permis de construire litigieux pourrait influencer le recourant dans son litige civil relatif à la résiliation de son bail à ferme agricole. En effet, sous réserve de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), la résiliation du bail à ferme agricole (art. 16 de la loi fédérale du 4 octobre 1985 sur le bail à ferme agricole) est entièrement libre (Benno Studer et al., *Das Landwirtschaftliche Pachrecht*, 2 e éd., 2007, no 375 p. 109).

E. 3

Au vu de ce qui précède, le recours est irrecevable. Les frais sont mis à la charge du recourant qui succombe (art. 49 LPA-VD). Ce dernier versera en outre des dépens à la Commune de Longirod et à l'hoirie de Marignac, qui ont agi par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel.

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