

# VD\_OMNI AC.2014.0227 vom 19. November 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-11-19, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2014.0227](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2014.0227)

FR: VD\_OMNI AC.2014.0227 du 19 novembre 2014

IT: VD\_OMNI AC.2014.0227 del 19 novembre 2014

## Regeste

COSSY, COSSY/Municipalité de Chexbres, CHAPPUIS (Cossy), DAMSEAUX TABET | Qualité pour recourir contre une autorisation de construire. Les recourants se prévalent en vain de leurs droits de préemption au sens de la LDFR. En l'état, la parcelle destinée à la construction n'est pas soumise à cette loi. Au demeurant, les recourants ne démontrent de toute façon pas qu'ils disposeraient sur ce bien-fonds de droits de préemption au sens de la LDFR, leur permettant de s'opposer à la vente de la parcelle et à la délivrance du permis de construire un bâtiment d'habitation non agricole sur celle-ci. Recours irrecevable (c. 2). A supposer qu'une décision municipale dénuée d'une signature requise soit frappée d'une nullité absolue et que les recourants soient habilités à demander la constatation de cette nullité, une telle requête devrait de toute façon être rejetée. En effet, la décision attaquée a été signée par la secrétaire et par la vice-syndique, laquelle a agi en tant que remplaçante désignée du syndic au sens des art. 63 et 67 de la loi sur les communes (c. 4). Recours au TF rejeté dans la mesure de sa recevabilité (1C\_15/2015 du 13 août 2015).

## Erwägungen

### E. 1

Il convient d'examiner la question de la qualité pour recourir des recourants. Selon l'art. 75 de la loi vaudoise 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 (let. a), ainsi que toute autre personne ou autorité qu'une loi autorise à recourir (let. b). Constitue un intérêt digne de protection, au sens de cette disposition, tout intérêt pratique ou juridique à demander la modification ou l'annulation de la décision attaquée. Il consiste donc dans l'utilité pratique que l'admission du recours apporterait au recourant, en lui évitant de subir un préjudice de nature économique, idéale, matérielle ou autre que la décision attaquée lui occasionnerait. Cet intérêt doit être direct et concret; en particulier, le recourant doit se trouver, avec la décision entreprise, dans un rapport suffisamment étroit, spécial et digne d'être pris en considération. Il doit être touché dans une mesure et avec une intensité plus grande que l'ensemble des administrés (ATF 138 II 162 consid. 2.1.2; 2C\_816/2012 du 6 mars 2013 consid. 1.2). Un intérêt de fait suffit pour que la condition de l'intérêt digne de protection soit remplie. Pour que l'intéressé puisse recourir, il n'est donc pas nécessaire qu'il soit affecté dans des intérêts que la norme prétendument violée a pour but de protéger. Toutefois, le lien avec la norme invoquée ne disparaît pas totalement: le recourant ne peut en effet se prévaloir d'un intérêt digne de protection à invoquer des dispositions édictées dans l'intérêt général ou dans l'intérêt de tiers que si elles peuvent avoir une influence directe sur sa situation de fait ou de droit (ATF 137

II 30 consid. 2.2.3; 135 II 145 consid. 6.2; 2C\_869/2012 du 12 février 2013 consid. 5.2).

## **E. 2**

Les recourants - qui ne prétendent pas qu'ils seraient voisins de la parcelle litigieuse, Samuel Cossy étant domicilié à Montreux et Nadine Cossy à Ecublens - fondent d'abord leur qualité pour recourir sur la LDFR. Affirmant que la parcelle 1696 destinée à la construction litigieuse est soumise à ladite loi, ils soutiennent qu'ils bénéficient d'un droit de préemption légal sur ce bien-fonds, à savoir au titre de fermier pour Samuel Cossy (art. 47 LDFR), et de descendante pour Nadine Cossy (art. 42 LDFR). Ces droits de préemption, qu'ils déclarent avoir exercés, font obstacle à la vente de la parcelle 1696, partant au projet de construction litigieux. Ils relèvent que ce projet les empêche de poursuivre l'exploitation de la vigne sur la parcelle. a) Au regard de l'art. 108 al. 1 LATC, il suffit que la demande de permis de construire soit signée par le propriétaire du bien-fonds, cas échéant par le promettant-acquéreur et le maître d'ouvrage ( RDAF 1990 p. 243; art. 73 al. 1, 1<sup>ère</sup> phrase, du règlement d'application de la LATC du 19 septembre 1986 [RLATC; RSV 700.11.1]). Pour déterminer l'identité du propriétaire du fonds tenu de consentir au permis de construire, l'autorité administrative doit s'en tenir aux inscriptions résultant du Registre foncier. Seuls des motifs sérieux, pour le moins, permettraient de s'en écarter ( AC.2011.0219 du 18 avril 2012 consid. 1; AC.2010.0340 du 17 décembre 2010). Ainsi, dans un cas où la vente, inscrite au Registre foncier, d'une parcelle destinée à la construction pouvait être remise en cause à l'issue d'une procédure pénale en cours, le Tribunal cantonal a jugé que la municipalité n'était pas en droit de refuser d'examiner la demande de permis de construire, l'incertitude quant au droit de la propriétaire inscrite n'étant qu'hypothétique (AC.2009.0145 du 26 novembre 2009). En l'espèce, l'autorité intimée a tenu à juste titre l'art. 108 al. 1 LATC pour respecté dès lors que la demande de permis de construire avait été agréée par les personnes inscrites au Registre foncier au titre de propriétaire, respectivement de bénéficiaire du droit d'emption. On relèvera au demeurant qu'en l'état, la parcelle n'a pas été vendue. Hughette Chappuis en est toujours propriétaire. b) Lorsque la décision attaquée a été rendue, le 16 mai 2014, l'assujettissement de la parcelle 1696 à la LDFR avait été écarté par la CFR le 13 juillet 2012 et ce bien-fonds, entièrement sis en zone constructible, ne faisait l'objet d'aucune restriction du droit de bâtir - ou d'aliéner - mentionnée au Registre foncier. Le recours formé devant la CDAP contre cette décision par Samuel Cossy - à l'exclusion de Nadine Cossy - a ensuite été rejeté le 28 mai 2014, dans la mesure de sa recevabilité. Samuel Cossy a certes saisi le Tribunal fédéral d'un recours - pendant - contre cet arrêt, mais cette autorité n'a rendu aucune ordonnance d'effet suspensif ou de mesure provisionnelle, de sorte que la décision de la CFR déploie ses effets. Au demeurant, cette décision est définitive à l'égard de Nadine Cossy, qui n'a pas recouru à son encontre. En l'état, la parcelle 1696 n'est donc pas soumise à la LDFR. En outre, à supposer même que la parcelle 1696 soit soumise à la LDFR, les recourants ne démontrent pas qu'ils disposeraient sur ce bien-fonds de droits de préemption en vertu de ladite loi, leur permettant de s'opposer à la vente de la parcelle et à la délivrance du permis de construire un bâtiment d'habitation non agricole sur celle-ci. S'agissant de Samuel Cossy, il n'établit pas qu'il bénéficierait d'un bail à ferme agricole au sens de l'art. 47 LDFR. En effet, il est constant qu'il a résilié le bail par lettre du 29 octobre 2013 adressée au notaire concerné, avec effet au 1<sup>er</sup> novembre 2013, ce que la propriétaire a encore rappelé au troisième paragraphe de son courrier du 11 août 2014 (pièce 17, les deux premiers paragraphes se référant à cinq autres parcelles). Au demeurant, dès lors que le recourant a lui-même choisi de communiquer sa résiliation au notaire en cause plutôt qu'à la bailleresse, il est malvenu

d'affirmer qu'une telle résiliation ne serait pas valable faute d'avoir été communiquée à un représentant autorisé de la bailleresse. De surcroît, seule celle-ci serait habilitée à dénoncer l'absence prétendue de pouvoirs du notaire, ce qu'elle n'a pas fait, bien au contraire puisqu'elle a confirmé la validité de cette résiliation le 11 août 2014 notamment. Enfin, peu importe que la propriétaire ait autorisé le recourant à continuer à travailler la parcelle depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2013: une autorisation à bien-plaire valant jusqu'à la vente de la parcelle ou jusqu'à sa construction ne suffit pas, à elle seule, à démontrer la conclusion d'un bail tacite. Quant à Nadine Cossy, elle ne rend pas vraisemblable - et ne l'allègue du reste même pas - qu'elle remplirait toutes les conditions de l'art. 42 LDFR, notamment qu'elle serait capable d'exploiter une entreprise agricole ou qu'elle disposerait déjà économiquement d'une telle entreprise. Dans ces conditions, la LDFR ne confère pas aux recourants la qualité pour recourir contre la décision de la municipalité accordant le permis de construire.

### **E. 3**

Le recourant Samuel Cossy soutient ensuite qu'il dispose de la qualité pour recourir contre la décision attaquée au titre de fermier, indépendamment de la LDFR, à l'instar de tout locataire concerné. Le recourant n'ayant pas établi son statut de fermier (cf. consid. 2b supra), c'est en vain qu'il tente de s'en prévaloir pour contester le projet litigieux.

### **E. 4**

Il sied ainsi de confirmer que les recourants n'ont pas la qualité pour recourir contre la décision de la municipalité du 16 mai 2014 délivrant le permis de construire sur la parcelle 1696. Par ailleurs, à supposer qu'une décision municipale dénuée d'une signature requise soit frappée d'une nullité absolue et que les recourants soient habilités à demander la constatation de cette nullité, une telle requête devrait de toute façon être rejetée. En effet, la décision attaquée a été signée par la secrétaire et par la vice-syndique, laquelle a agi en tant que remplaçante désignée du syndic au sens des art. 63 et 67 de la loi du 28 février 1956 sur les communes (LC; RSV 175.11).

### **E. 5**

Le permis de construire ayant été délivré sous réserve du droit des tiers et le recours précité au Tribunal fédéral étant pendant, la propriétaire et la promettante-acquéreuse feront usage du permis de construire à leurs risques et périls.

### **E. 6**

Vu ce qui précède, le recours est irrecevable, aux frais des recourants. La propriétaire et la promettante-acquéreuse ont droit à une indemnité de dépens, à charge des recourants.