

## **VD\_OMNI AC.2015.0170 vom 19. August 2016**

VD Tribunal cantonal, 2016-08-19, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2015.0170](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2015.0170)

FR: VD\_OMNI AC.2015.0170 du 19 août 2016

IT: VD\_OMNI AC.2015.0170 del 19 agosto 2016

### **Regeste**

LEHMANN c/Municipalité de St-Sulpice, HRS INVESTMENT AG, Service des communes et du logement | Recours d'un locataire contre une décision autorisant la démolition de plusieurs bâtiments, dont celui occupé par le locataire, et la construction de nouveaux bâtiments. Locataire invoque une violation des règles de la LDTR. Résiliation du bail préalable à la décision attaquée mais contestée devant les juridictions civiles avec une demande de prolongation. En cours de procédure, jugement civil définitif et exécutoire confirmant la résiliation du bail. Lorsque la résiliation du bail ne peut plus être contestée par la voie judiciaire, le locataire ne dispose plus d'un intérêt digne de protection puisqu'il ne peut tirer aucun avantage de l'admission éventuelle du recours. Recours devenu sans objet.

### **Erwägungen**

#### **E. 8**

avril 2010). Cette question ne prête pas à discussion lorsque le bail n'a pas encore été résilié au moment où l'autorité de recours se prononce. Il est toutefois fréquent que la résiliation du bail intervienne avant que le constructeur ait obtenu, voire même sollicité, une autorisation au sens de la LDTR. Le locataire n'a alors d'autre choix que de contester, en se prévalant des art. 271 et 271a CO, la résiliation devant les juridictions civiles en faisant préjudiciellement valoir que le projet n'est pas, ou ne peut pas être, autorisé. Dans deux affaires vaudoises, le Tribunal fédéral a récemment confirmé sa jurisprudence en la matière selon laquelle la validité du congé, sur le plan civil, ne suppose pas que le bailleur ait déjà obtenu les autorisations nécessaires, ni même qu'il ait déposé les documents dont elles dépendent (ATF 140 III 496, consid. 4.1 ; ATF 4A\_583/2014 du 23 janvier 2015, consid. 2.2.). Une résiliation d'un bail en vue de travaux de transformation ou de rénovation est seulement abusive lorsque le projet du bailleur apparaît objectivement impossible, notamment parce qu'il est de toute évidence incompatible avec les règles du droit public applicable et que le bailleur n'obtiendra ainsi pas les autorisations nécessaires, la preuve de l'impossibilité objective incombant au locataire. En outre, le Tribunal fédéral considère que la législation vaudoise accorde un important pouvoir d'appréciation à l'administration pour autoriser des projets et que cette preuve est donc difficile à rapporter (arrêts du TF précités, *ibid.*). Autrement dit, pour autant que le bailleur dispose d'un projet de démolition et reconstruction suffisamment élaboré (ATF 140 III 496, consid. 4.2), la résiliation du bail fondée sur un tel projet sera le plus souvent valable sur le plan civil même si l'autorisation au sens de la LDTR devrait être ultérieurement refusée dans le cadre de la procédure administrative. Se pose dès lors la question de savoir si le locataire dont le bail a déjà été résilié a qualité pour recourir contre l'autorisation d'effectuer des travaux dans l'immeuble qu'il occupe. Il convient à cet égard de distinguer différentes situations selon qu'une procédure civile relative à la résiliation du bail est ou non toujours en cours. L'ancien

Tribunal administratif (AC.2000.0082 du 13 décembre 2000 in RDAF 2001 I 344) a admis la qualité pour agir de locataires qui contestaient la résiliation de leurs baux devant les juridictions civiles et avaient obtenu une prolongation de ceux-ci, constatant que la procédure civile n'était pas dénuée de chances de succès. Dans un arrêt plus récent (AC.2011.0201 du 28 mai 2013), la Cour de céans a laissé indécise la recevabilité du recours déposé par des locataires dont le bail avait été résilié mais qui étaient au bénéfice d'une convention prévoyant, pour le cas où l'autorisation était accordée, une prolongation unique d'un an ainsi que la possibilité de se voir offrir l'un des logements projetés. Tel était le cas également pour des locataires dont les baux avaient été résiliés mais où la procédure civile en contestation de la résiliation était encore en cours (AC.2013.0289 du 9 octobre 2015, consid. 2). La jurisprudence a par ailleurs dénié la qualité pour recourir de l'occupant qui n'est plus au bénéfice d'un droit personnel, le contrat de prêt à usage lui permettant d'occuper les lieux ayant été résilié valablement et étant venu à échéance avant le dépôt du recours (AC.2009.0260 du 4 février 2010, consid. 3, cité par le recourant). Il résulte de ce qui précède que les locataires conservent un intérêt digne de protection à ce que soit tranchée la question de la conformité à la LDTR d'un projet concernant l'immeuble qu'ils occupent, en tout cas pour autant que la validité de la résiliation de leur bail n'ait pas été définitivement tranchée sur le plan civil. Les personnes qui ne sont plus au bénéfice d'un droit personnel d'occuper l'immeuble, notamment parce que le contrat de bail ou de prêt dont elles bénéficiaient est arrivé à terme, ne peuvent en revanche faire valoir un intérêt suffisant. Cela étant, la jurisprudence ne s'est jusqu'ici pas exprimée sur la situation qui prévaut lorsque, comme en l'espèce, la résiliation du bail du locataire ne peut plus être contestée par la voie judiciaire mais que le contrat de bail n'est pas encore arrivé à échéance au moment où l'autorité se prononce. De l'avis de la Cour de céans, cette situation doit être assimilée à celle d'une personne qui ne bénéficie plus d'un droit à occuper l'immeuble dès lors qu'elle est amenée à devoir quitter les locaux quel que soit le résultat de la procédure administrative en cours. Le locataire ne peut dès lors tirer aucun avantage direct d'une éventuelle admission du recours. Au contraire du locataire dont la résiliation du bail est toujours contestée devant les tribunaux, il ne peut en outre prétendre que le sort de la question « préjudicielle » de la conformité à la LDTR des travaux envisagés lui importe dans le cadre de cette contestation civile. En définitive, on doit dès lors considérer qu'un locataire dont le bail a été valablement résilié et qui est de toute manière amené à quitter les locaux ne peut plus se prévaloir d'un intérêt digne de protection. Contrairement à ce qu'affirme le recourant, il ne s'agit pas de dénier aux locataires la qualité pour recourir dès lors qu'une résiliation est seulement envisageable mais bien uniquement lorsqu'il est établi que les rapports contractuels prendront fin quelle que soit l'issue de la procédure administrative. b) En l'espèce, le recourant a contesté la résiliation du bail par la constructrice devant les autorités judiciaires civiles compétentes. Par jugement du 3 juillet 2015, le Tribunal des baux a rejeté la demande du recourant tendant à l'annulation de la résiliation du bail, subsidiairement à la prolongation de celui-ci pour une durée de quatre ans. Ce jugement est définitif et exécutoire, au moins depuis l'échéance du délai de recours au Tribunal fédéral contre l'arrêt du 21 avril 2016 de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal. La motivation de l'arrêt sur appel ayant été communiquée aux parties le 26 mai 2016 selon le tampon humide qui figure sur l'arrêt, on peut considérer que, compte tenu du délai de garde du recommandé, le délai de recours au Tribunal fédéral était échu au plus tard le 4 juillet 2016. Le recourant a par ailleurs lui-même indiqué dans son écriture du 18 juillet 2016 qu'il n'avait pas recouru au Tribunal fédéral contre l'arrêt de la Cour d'appel

civile. Il reconnaît dès lors également que les rapports contractuels se termineront le 31 décembre 2016. En outre, contrairement à ce qu'il expose dans son écriture du 18 juillet 2016, le fait qu'il recherche un appartement dans le voisinage du projet ne saurait suffire à lui conférer un intérêt suffisant pour contester la décision litigieuse. Le recourant, qui devra de toute manière quitter les locaux au 31 décembre 2016, ne dispose donc plus d'un intérêt actuel et pratique au recours s'agissant des griefs en lien avec la violation de la LDTR comme pour ceux relevant de la police des constructions. Pour le surplus, il apparaît que le recourant, même s'il était au bénéfice d'un contrat de bail valable au-delà du 31 décembre 2016, n'aurait vraisemblablement pas la qualité pour invoquer la violation des règles de police de construction en lien avec les bâtiments projetés (AC.2011.0020 du 21 novembre 2011). Son recours est donc devenu sans objet. 3. Il y a encore lieu de statuer sur la question des frais et dépens. a) Le recourant ayant été mis au bénéfice de l'assistance judiciaire, une équitable indemnité au conseil juridique désigné d'office pour la procédure, doit être fixée; l'indemnité sera supportée par le canton, provisoirement (art. 122 al.1 let. a et b du code de procédure civile du 19 décembre 2008 [CPC; RS 272], applicable par renvoi de l'art. 18 al. 5 LPA-VD). En effet, la partie qui a obtenu l'assistance judiciaire est tenue à remboursement dès qu'elle est en mesure de le faire (art. 123 al. 1 CPC, applicable par renvoi de l'art.18 al. 5 LPA-VD). Le Service juridique et législatif fixera les conditions de remboursement, en tenant compte des montants éventuellement payés à titre de franchise ou d'acomptes depuis le début de la procédure. b) S'agissant du montant de l'indemnité due au conseil d'office – laquelle doit être fixée eu égard aux opérations nécessaires pour la conduite du procès, et en considération de l'importance de la cause, de ses difficultés, de l'ampleur du travail et du temps consacré par le conseil juridique commis d'office (cf. art. 2 RAJ) –, il y a lieu de relever ce qui suit: le conseil d'office a produit une liste de ses opérations le 5 août 2016 faisant état de 30 heures consacrées au dossier et de 154 fr. (TVA comprise) de « frais divers ». La liste des opérations produite ne mentionne pas le temps consacré à chacune d'entre elles, si bien que la Cour ne peut en apprécier que globalement la pertinence. A cet égard, on relèvera que, si le dossier est volumineux et présente une certaine complexité, le nombre d'heures consacrées apparaît élevé, à la limite de ce qui paraît admissible pour une bonne exécution du mandat. Sur cette base, l'indemnité est arrêtée au montant de 5'986 fr., soit 5'400 fr. d'honoraires (30 x 180 fr.), 154 fr. de débours (TVA comprise) et 432 fr. de TVA. c) Selon l'art. 49 al. 1 LPA-VD, en procédure de recours, les frais sont supportés par la partie qui succombe. Il en va de même de l'indemnité pour dépens dans la mesure où les autres parties sont représentées par des mandataires professionnels (art. 55 LPA-VD). Lorsque le recours est irrecevable en raison du fait que le recourant n'a pas la qualité pour recourir, les frais et dépens sont en principe mis à la charge du recourant cf. AC.2014.0351 du 9 février 2016, consid. 5). Dans une telle situation, il convient en effet de considérer que le recourant succombe, dès lors qu'il n'a pas démontré avoir un intérêt digne de protection à l'annulation ou à la modification de la décision attaquée. Il doit en aller de même lorsque, comme en l'espèce, le recours devient sans objet en cours de procédure en raison du fait que le recourant a perdu la qualité pour recourir, par exemple, comme en l'espèce, parce qu'il a succombé dans une autre procédure judiciaire. Le recourant plaidant au bénéfice de l'assistance judiciaire, les frais de la cause seront provisoirement laissés à la charge de l'Etat, le recourant étant tenu au remboursement de ceux-ci dès qu'il sera en mesure de le faire (art. 122 al.1 let. a et b et 123 CPC, applicable par renvoi de l'art. 18 al. 5 LPA-VD). Par ailleurs, l'assistance judiciaire ne dispense pas du versement de dépens à la partie adverse (art. 118 al. 3 CPC et art. 122 al. 1

let. d CPC, applicable par renvoi de l'art. 18 al. 5 LPA-VD), ceux-ci n'étant toutefois pas assumés provisoirement par l'Etat (Denis Tappy, n. 13 ad art. 122 CPC in Code de procédure civile commenté, François Bohnet et al. (éditeurs), Bâle 2011). La constructrice et l'autorité intimée ayant fait appel à l'assistance d'un avocat, elles ont donc droit à une indemnité à titre de dépens (art. 55 LPA-VD), laquelle sera arrêtée, en application de l'art. 11 du tarif du 28 avril 2015 des frais judiciaires et des dépens en matière administrative (TFJDA ; RSV 173.36.5.1), à 2'500 (deux mille cinq cents) francs.

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