

VD_OMNI AC.2016.0417 vom 20. Dezember 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-12-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2016.0417

FR: VD_OMNI AC.2016.0417 du 20 décembre 2016

IT: VD_OMNI AC.2016.0417 del 20 dicembre 2016

Regeste

A. _____, B. _____, C. _____, D. _____, E. _____/Service des communes et du logement, Municipalité de Pully, F. _____ | Recours des anciens locataires contre les décisions accordant à la constructrice des permis de construire pour la transformation et la rénovation de 2 bâtiments d'habitation, la construction d'un bâtiment de 8 logements avec garage souterrain (après l'arrêt de la Ière cour de droit public du Tribunal fédéral 1C_592/2015 du 27 juillet 2016). Les recourants ne sont plus locataires d'appartements dans les deux bâtiments à rénover. Depuis l'arrêt de la Ire Cour de droit civil du Tribunal fédéral du 13 septembre 2016, rejetant leur recours contre les jugements des autorités judiciaires cantonales constatant la validité des congés et condamnant les locataires à évacuer les biens loués (causes jointes 4A_409/2016 et 4A_411/2016), ils ne peuvent plus déduire aucun droit des baux à loyer qu'ils avaient conclus et dont ils ont contesté sans succès la résiliation. Le Tribunal cantonal constate qu'il ne peuvent donc plus faire valoir un intérêt actuel et pratique à l'admission du recours, étant précisé qu'après l'arrêt de la Ire Cour de droit public du 27 juillet 2016, le litige porte uniquement sur la validité du projet de construire un troisième bâtiment en sus des deux bâtiments dont les recourants étaient précédemment locataires. Les mêmes conclusions s'imposent pour l'association qui n'est pas une organisation de protection des monuments ou des sites, auquel un droit de recours serait accordé par une loi spéciale. Les recourants n'ayant plus la qualité pour recourir, le recours est irrecevable.

Erwägungen

E. 1

Il résulte de la loi sur le Tribunal fédéral que l'autorité à laquelle la cause est renvoyée par le Tribunal fédéral, en application de l'art. 107 al. 2 de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), doit se fonder sur les considérants de droit contenus dans l'arrêt de renvoi. Elle ne peut en aucun cas s'écarter de l'argumentation juridique du Tribunal fédéral. Il n'est pas possible de remettre en cause ce qui a été admis, même implicitement, par le Tribunal fédéral; cela vaut notamment pour les points qui n'ont pas été critiqués par le recourant, alors qu'ils auraient pu l'être. L'examen juridique se limite aux questions laissées ouvertes par l'arrêt de renvoi, ainsi qu'aux conséquences qui en découlent ou aux problèmes qui leur sont liés. En d'autres termes, l'autorité ne peut donc réexaminer la décision précédente que dans la mesure où le Tribunal fédéral a laissé la porte ouverte (cf. Bernard Corboz, Commentaire de la LTF, 2 e éd. Berne 2014, n. 27 ad art. 107, avec notamment une référence à l'ATF 135 III 334). Pour déterminer quelles sont les questions laissées ouvertes par l'arrêt de renvoi du Tribunal fédéral (cause 1C_592/2015), il faut en l'occurrence se référer également à l'arrêt du Tribunal fédéral du 13 septembre 2016, dans les causes 4A_409/2016 et 4A_411/2016. Il ressort clairement de cet arrêt que la contestation ne porte

plus, après l'arrêt de la Ire Cour de droit public du 27 juillet 2016, "que sur la validité du projet de construire un troisième bâtiment en sus des deux bâtiments n° 81 et 83 habités par les [recourants]", et que "les oppositions dirigées contre le projet de transformation et de rénovation de ces deux bâtiments ont donc été définitivement rejetées par l'arrêt que [la CDAP] a rendu le 9 octobre 2015" (consid. 1 de l'arrêt du 13 septembre 2016; voir aussi consid. 5 du même arrêt). La Ire Cour de droit civil a ainsi considéré que M. _____ jouissait d'un permis de construire exécutoire pour réaliser le projet de rénovation et de transformation (consid. 6). La juridiction cantonale n'a aucun motif d'interpréter différemment l'arrêt de renvoi du Tribunal fédéral, et elle n'a pas à donner d'autres explications que celles figurant dans l'arrêt de la Ire Cour de droit civil.

E. 2

Il y a lieu de rappeler que dans l'arrêt du 9 octobre 2015, examinant si les actuels recourants avaient qualité pour recourir selon l'art. 75 let. a de la loi sur la procédure administrative du 28 octobre 2008 (LPA-VD; RSV 173.36), la Cour de céans avait laissé indécise la question de leur légitimation à contester le permis de construire un nouveau bâtiment au sud de la parcelle (consid. 2). La question de la recevabilité du recours se posait en des termes différents lorsque l'arrêt du 9 octobre 2015 a été rendu – et aussi lorsque le Tribunal fédéral a statué, le 27 juillet 2016, sur le recours en matière de droit public –, dans la mesure où les locataires contestaient principalement les autorisations délivrées par la municipalité et par le SELT en vue de la rénovation des locaux loués, la résiliation des baux étant liée à la rénovation. Le premier permis de construire (n° 6768) n'étant plus litigieux, il faut examiner si les recourants ont un intérêt digne de protection, au sens de l'art. 75 let. a LPA-VD, à l'annulation ou à la modification du second permis de construire (n° 6769). a) La notion d'intérêt digne de protection a la même signification en droit de procédure cantonal et en droit fédéral (pour le recours en matière de droit public, art. 89 al. 1 let. c LTF; voir aussi art. 111 al. 1 LTF). On entend par intérêt digne de protection tout intérêt pratique ou juridique à demander la modification ou l'annulation de la décision attaquée. Cet intérêt consiste 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. Il implique que cet intérêt soit direct et concret, le recourant devant 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 grandes que l'ensemble des administrés. Le recours d'un particulier formé dans l'intérêt d'un tiers ou dans l'intérêt général est exclu (cf. ATF 137 II 40 consid. 2.3 et les arrêts cités). De plus, l'exercice du droit de recours suppose que l'intérêt digne de protection à l'annulation ou à la modification de la décision entreprise soit actuel. En principe, l'intérêt digne de protection doit exister non seulement au moment du dépôt du recours, mais encore au moment où l'arrêt est rendu. Toutefois, il est fait exceptionnellement abstraction de l'exigence d'un intérêt actuel, lorsque la contestation peut se reproduire en tout temps dans des circonstances identiques ou analogues, que sa nature ne permet pas de la trancher avant qu'elle ne perde son actualité et que, en raison de sa portée de principe, il existe un intérêt public suffisamment important à la solution de la question litigieuse (ATF 136 II 101 consid. 1.1 et la jurisprudence citée). En d'autres termes, le simple fait que la partie adverse serait privée d'un avantage que le recourant prétend illicite ne peut pas suffire à justifier la qualité pour recourir, quand le recourant ne tire pas lui-même un avantage de l'admission du recours (cf. ATF 141 II 307 consid. 6.2). b) Les recourants K. _____, N. _____, A. _____, C. _____, B. _____,

D._____, F._____, E._____, G._____, H._____, I._____ et J._____ ne sont plus des locataires d'appartements dans les deux bâtiments à rénover. Depuis l'arrêt de la Ire Cour de droit civil du Tribunal fédéral du 13 septembre 2016, ils ne peuvent plus déduire aucun droit des baux à loyer qu'ils avaient conclu et dont ils ont contesté sans succès la résiliation. C'est en vain que ces locataires prétendent qu'avant l'arrêt du Tribunal fédéral, ils avaient conclu tacitement ou par actes concluants, avec M._____, de nouveaux contrats de bail après l'échéance des baux d'habitation initiaux. En effet, les locataires avaient précisément contesté, jusqu'en dernière instance, que les baux initiaux étaient valablement arrivés à échéance et cette question n'a été tranchée définitivement que par l'arrêt du Tribunal fédéral du 13 septembre 2016, entré en force à cette date (art. 61 LTF). Jusque-là, il ne pouvait pas être question de conclure de nouveaux baux et rien n'indique que M._____ aurait ensuite accepté tacitement de nouveaux contrats avec les recourants, cette société ayant au contraire rendu plausible qu'elle engagerait les démarches nécessaires pour obtenir l'exécution forcée des jugements. Les recourants précités, qui ne sont plus au bénéfice d'un droit personnel d'occuper les bâtiments voisins du terrain réservé au projet litigieux, ne peuvent donc plus faire valoir un intérêt actuel et pratique à l'admission du recours qu'ils avaient déposé en 2013 quand ils étaient encore locataires. Comme cela a été récemment rappelé dans l'arrêt AC.2015.0170 du 19 août 2016 (consid. 2a), 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. A l'évidence, on ne se trouve pas dans une situation où la jurisprudence commande de faire exceptionnellement abstraction de l'exigence d'un intérêt actuel. La contestation porte sur la construction d'un bâtiment d'habitation et il s'agirait de vérifier le calcul d'un indice de densité sur la base des prescriptions communales; il ne s'agit pas d'une question de principe et on ne voit pas comment les recourants pourraient se retrouver confrontés à la même situation, en tant que voisins et opposants. Il s'ensuit que le recours, en tant qu'il est formé par les locataires précités, est irrecevable. c) La même solution vaut pour les conclusions prises par l'Association L._____. Cette association n'est pas une organisation de protection des monuments ou des sites, auquel un droit de recours serait accordé par une loi spéciale (cf. art. 75 let. b LPA-VD). En tant que personne juridique, cette association n'a pas un intérêt propre à contester le projet autorisé par le permis de construire n° 6769 car elle n'est ni propriétaire, ni locataire d'un immeuble dans le voisinage direct. Les statuts de cette association ne la chargent pas clairement de défendre les intérêts de ses membres. Quoi qu'il en soit, les personnes qui ont été désignées comme membres de l'association, dans les écritures de son avocat, sont d'anciens locataires des bâtiments de l'avenue ***** qui n'ont eux-mêmes pas qualité pour recourir – comme cela vient d'être exposé. Cela exclut que la qualité pour recourir soit reconnue à l'association elle-même sur la base de l'art. 75 let. a LPA-VD. Le recours d'une association dans l'intérêt de ses membres (recours corporatif) suppose en effet que ces derniers, ou à tout le moins la majorité d'entre eux, aient personnellement qualité pour agir (cf. ATF 142 II 80 consid. 1.4.2 et les arrêts cités; cf. aussi arrêt TF 1C_592/2015, consid. 1 in fine).

E. 3

Il s'ensuit que le recours doit être déclaré irrecevable, aucun des recourants n'ayant en l'état qualité pour recourir. L'arrêt de la Cour de droit administratif et public du 9 octobre 2015 est déjà entré en force en tant qu'il rejette le recours formé par Q._____ (ch. II du dispositif) et qu'il prend acte du retrait du recours de M._____ (ch. I du dispositif). En effet, l'arrêt du Tribunal fédéral du 27 juillet 2016 n'a annulé l'arrêt du 9 octobre 2015 que

dans la mesure où il statuait sur le recours formé par l'Association L. _____ et consorts (cf. arrêt de ce jour relatif au recours formé par Q. _____, sous la référence AC.2016.0259). Il y a donc lieu de modifier le ch. II du dispositif de l'arrêt du 9 octobre 2015 dans le sens que le recours formé par l'Association L. _____ et consorts est irrecevable (ch. I du dispositif du présent arrêt). Le ch. III du dispositif doit être confirmé (désormais: ch. II). Il incombe à la Cour de céans de statuer à nouveau sur les frais et dépens mis à la charge de l'Association L. _____ et consorts (ch. IV, VI et VIII du dispositif de l'arrêt du 9 octobre 2015, remplacés par les ch. III, IV et V du présent arrêt). Il sera tenu compte du fait que ces recourants ont prolongé la procédure en maintenant leurs conclusions, et en amenant la constructrice à se déterminer à ce propos, alors même qu'ils avaient perdu tout intérêt actuel et pratique à l'annulation des décisions attaquées.

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