

# VD\_OMNI AC.2017.0057 vom 30. Oktober 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-10-30, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2017.0057](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2017.0057)

FR: VD\_OMNI AC.2017.0057 du 30 octobre 2017

IT: VD\_OMNI AC.2017.0057 del 30 ottobre 2017

## Regeste

A. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ /Municipalité de Montreux, ECA, C. \_\_\_\_\_, Département de l'économie et du sport (DECS) | Litige opposant les propriétaires aux locataires d'un local servant de restaurant, qui a donné lieu à des procédures civile (droit du bail), pénale et administrative. Recours contre une décision municipale exécutant un arrêt de la CDAP et sommant les recourants (propriétaires) de rétablir une ouverture en même temps que les locataires doivent réaménager le local. Les recourants soutiennent qu'il n'y a pas lieu de leur ordonner de remettre en état la sortie litigieuse tant qu'il n'a pas été constaté que la locataire a effectué les travaux de mise en conformité exigés. Il ne revient pas au tribunal de céans de se prononcer sur des questions de gestion interne relevant des autorités communales à moins que celles-ci n'enfreignent des dispositions légales. La seule disposition légale invoquée par les recourants est le principe de proportionnalité. Il n'apparaît toutefois pas que l'approche de l'autorité intimée, qui consiste à demander simultanément aux deux parties de procéder aux aménagements requis par la CDAP, viole ce principe. Rejet du recours.

## Erwägungen

### E. 1

La décision attaquée, prise en application de la loi cantonale du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11), peut faire l'objet d'un recours de droit administratif au Tribunal cantonal (art. 92 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; RSV 173.36]). Les recourants, en tant que destinataires d'une décision portant sur la réalisation d'une ouverture dans un mur leur appartenant ont manifestement un intérêt digne de protection à l'annulation de cette décision. Ils ont donc qualité pour recourir (art. 75 let. a et 99 LPA-VD). Les autres conditions légales de recevabilité du recours (cf. en particulier art. 79 al. 1 et 99 LPA-VD) sont remplies, de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière, sous les réserves indiquées ci-après.

### E. 2

Les recourants soutiennent que la convention signée par les parties lors de l'audience de mesures provisionnelles qui s'est tenue devant le Tribunal des baux le 11 décembre 2015 leur interdit, ainsi qu'à leurs locataires, d'effectuer quelques travaux que ce soit sur les locaux, y compris en ce qui concerne l'issue qui a été murée, cela " jusqu'à droit connu sur les procédures judiciaires actuellement pendantes ", sous menace de la peine prévue par l'art. 292 CP. Cet argument n'est pas convaincant. En effet, on peut tout d'abord se demander si l'accord passé devant le Tribunal des baux est toujours en vigueur dès lors que la procédure devant ce tribunal est terminée. Il n'est toutefois pas nécessaire de trancher cette question dès lors cette convention réservait les travaux urgents effectués avec l'accord de toutes les parties. Le tiers intéressé a confirmé son accord à ce que les travaux soient

entrepris. Les recourants ne sont dès lors aucunement empêchés de procéder aux travaux requis par l'accord signé devant le Tribunal des baux. On note au surplus qu'il résulte de l'arrêt du Tribunal fédéral du 3 novembre 2015 que la réduction de la capacité d'accueil de l'établissement de 60 à 50 places porte atteinte à la liberté économique dont C. \_\_\_\_\_ peut se prévaloir (consid. 4.2) et que le rétablissement d'une capacité d'accueil de 60 places implique deux issues de secours (consid. 4.3.5). Il ressort en outre des considérants de l'arrêt GE.2015.0218, dont il n'y a pas lieu de s'écarter, que C. \_\_\_\_\_ a clairement repris un établissement dont les licences d'exploitation permettaient l'accueil de 60 personnes et qu'il est donc nécessaire de conserver les issues de secours adaptées au maintien d'une telle capacité, à défaut de quoi on risquerait de mettre en danger la clientèle de l'établissement en cas de sinistre et de porter atteinte à la protection de biens de police (consid. 2c/dd). On peut ainsi déduire de l'arrêt du Tribunal fédéral, ainsi que de l'arrêt subséquent de la CDAP, que C. \_\_\_\_\_ est en droit d'exiger des propriétaires la réouverture de la seconde issue de secours (étant relevé que ce sont les propriétaires qui ont muré cette issue de secours, apparemment en violation d'une décision de mesures préprovisionnelles urgentes du juge instructeur de la cause GE.2015.0218). Dans ces circonstances, l'argument relatif à la convention signée par les parties lors de l'audience de mesures provisionnelles qui s'est tenue devant le Tribunal des baux le 11 décembre 2015 ne saurait faire échec à l'exécution de la décision attaquée.

### **E. 3**

Les recourants soutiennent qu'il n'y a pas lieu de leur ordonner de remettre en état la sortie litigieuse tant que la Police cantonale du commerce n'a pas été en mesure de constater que la locataire a effectué les travaux de mise en conformité exigés. Ils considèrent dommageable et contraire au principe de proportionnalité d'exiger d'eux qu'ils s'exécutent avant que la locataire ait de son côté obtenu les autorisations nécessaires, procédé aux aménagements auxquels elle était contrainte et que la conformité des travaux ait été constatée par l'autorité compétente. Le grief des recourants a trait à la gestion du dossier par les autorités communales. Il ne revient pas au tribunal de céans de se prononcer sur des questions de gestion interne relevant des autorités communales à moins que celles-ci n'enfreignent des dispositions légales. La seule disposition légale invoquée par les recourants est en l'espèce le principe de proportionnalité. Il n'apparaît toutefois pas que l'approche de l'autorité intimée, qui consiste à demander simultanément aux deux parties de procéder aux aménagements requis par le Tribunal cantonal dans son arrêt du 21 novembre 2016, viole ce principe. Pour le reste, le tribunal de céans ne se prononce pas sur les questions d'opportunité. On ajoutera qu'il résulte du courrier municipal du 27 février 2017 adressé à C. \_\_\_\_\_ que les travaux de mise en conformité de la cuisine ont, pour l'essentiel, d'ores et déjà été réalisés à satisfaction.

### **E. 4**

Les recourants se réfèrent aussi au jugement rendu par le Tribunal des baux le 17 février 2016 leur donnant raison et dont la motivation leur a été transmise en février 2017. Ils exposent que si cet arrêt devait entrer en force, il pourrait entrer en contradiction avec l'arrêt GE.2015.0218 du 21 novembre 2016. Les considérants du jugement rendu par le Tribunal des baux le 17 février 2016, en tant qu'ils portent notamment sur l'absence de défaut de la chose louée en raison du fait que la contenance de 60 places assise n'est plus garantie ou sur la validité du congé signifié le 1<sup>er</sup> mars 2013, ne sont pas pertinents sous l'angle du droit public. Contrairement à ce que soutiennent les recourants, on ne saurait dès lors considérer

qu'il existe un risque de contradiction entre l'arrêt du Tribunal des baux et l'arrêt CDAP GE.2015.0218. L'arrêt CDAP GE.2015.0218 indique pour quels motifs de droit administratif les propriétaires du bâtiment doivent rétablir l'issue en cause. Ces motifs sont actuellement pertinents et ils le resteront aussi longtemps que les locaux demeureront destinés à l'exploitation d'un restaurant. Les rapports de droit privé entre l'exploitante et les propriétaires du bâtiment n'ont aucune incidence sur les motifs énoncés. Contrairement à ce que demandent les recourants dans leurs conclusions subsidiaires, il ne se justifie dès lors pas de modifier la décision municipale en ce sens que le délai imparti aux propriétaires est reporté jusqu'à droit connu sur les procédures en conflit de bail divisant les recourants d'avec C.\_\_\_\_\_.

## **E. 5**

Il résulte de ce qui précède que le recours doit être rejeté et la décision attaquée confirmée. Il appartiendra à la municipalité de fixer un nouveau délai pour la remise en état de la sortie de secours. Les frais et les dépens sont mis à la charge de la partie qui succombe (art. 49 al. 1 et 55 al. 2 LPA-VD). Lorsque la procédure met en présence, outre le recourant et l'autorité intimée, une ou plusieurs autres parties dont les intérêts sont opposés à ceux du recourant, c'est en principe à cette partie adverse déboutée, à l'exclusion de la collectivité publique dont la décision est annulée ou modifiée, d'assumer les frais et dépens (arrêts AC.2016.0027 du 10 mars 2017 consid. 16; AC.2015.0232 du 26 septembre 2016 consid. 5). En l'occurrence, les frais de justice seront supportés par les recourants, qui succombent. C.\_\_\_\_\_ obtenant gain de cause en ayant procédé avec l'assistance d'un mandataire professionnel, elle a droit à des dépens, à la charge des recourants. L'indemnité à titre de dépens n'entre pas en considération pour la municipalité qui n'a pas procédé avec le concours d'un avocat (cf. art. 55 al. 1 LPA-VD).

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