

# VD\_OMNI AC.2019.0009 vom 31. Juli 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-07-31, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2019.0009](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2019.0009)

FR: VD\_OMNI AC.2019.0009 du 31 juillet 2019

IT: VD\_OMNI AC.2019.0009 del 31 luglio 2019

## Regeste

A. \_\_\_\_\_/Municipalité de Lausanne, PPE Servan 38, Direction générale de l'environnement DGE-DIREV | Recours de la locataire d'un local commercial contre la pose d'un aéro-refroidisseur devant ses fenêtres, par le propriétaire. Rappels de jurisprudence sur la qualité pour agir du locataire. Le bail de la recourante prendra fin en mars 2020 (soit environ 1 an après le dépôt du recours) sans prolongation possible. Compte tenu de la proximité de la fin du bail, la recourante ne dispose pas d'un intérêt digne de protection pour recourir. Recours irrecevable.

## Erwägungen

### E. 1

La décision d'octroi du permis de construire, prise par la Municipalité, est une décision susceptible de recours au sens de l'art. 74 al. 1 de la loi sur la procédure administrative du 28 octobre 2008 (LPA-VD; BLV 173.36), par renvoi de l'art. 99 LPA-VD. Le présent recours a été formé dans le délai légal de trente jours (art. 95 et 96 LPA-VD). Il y a donc lieu d'entrer en matière.

### E. 2

Il convient d'abord d'examiner la qualité pour recourir de A. \_\_\_\_\_ dans la mesure où il est établi que le contrat de bail portant sur le local dans lequel elle exploite un cabinet médical prendra définitivement fin au 31 mars 2020. a) Selon l'art. 75 let. a LPA-VD, 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 jurisprudence précise que le recourant doit être touché dans une mesure et avec une intensité plus grandes que la généralité des administrés et que l'intérêt invoqué – qui n'est pas nécessairement un intérêt juridiquement protégé, mais qui peut être un intérêt de fait – doit se trouver avec l'objet de la contestation dans un rapport étroit, spécial et digne d'être pris en considération. Il faut donc que l'admission du recours procure au recourant un avantage, de nature économique, idéale ou matérielle. Le recours d'un particulier formé dans l'intérêt général ou d'un tiers est en revanche irrecevable. Ces exigences ont été posées de manière à empêcher l'"action populaire", lorsqu'un particulier conteste une autorisation donnée à un tiers (cf. AC.2015.0347 du 27 mars 2017 consid. 2a et les références citées, dont l'ATF 135 II 145 consid. 6.1). De plus, le droit de recours suppose que l'intérêt digne de protection à l'annulation ou à la modification de la décision entreprise soit actuel et pratique. Cet intérêt doit exister non seulement au moment où le recours est déposé, mais encore lors du prononcé de la décision sur recours (ATF 136 II 101 consid. 1.1). S'il disparaît pendant la procédure, la cause est rayée du rôle comme devenue sans objet (TF arrêt 2C\_423/2007 du 27 septembre 2007 consid.1). Exceptionnellement, on

renonce à 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 (Bovay, Procédure administrative, Berne 2015, p. 483 et les références citées). b) En matière de construction, le voisin a en principe qualité pour agir lorsque son terrain jouxte celui du constructeur ou se trouve à sa proximité immédiate. Il peut exiger l'examen d'un projet de construction à la lumière de toutes les normes juridiques susceptibles d'avoir une incidence sur sa situation de fait ou de droit; est décisif le fait que l'admission du recours pourrait lui procurer un avantage pratique (ATF 138 II 191 consid. 5.2; arrêt AC.2014.0348 du 14 mars 2017 consid. 5). Le voisin ne saurait en revanche se prévaloir uniquement de l'intérêt général à l'application correcte du droit, sans obtenir un avantage en cas d'admission du recours (ATF 137 II 30 consid. 2.2.3 p. 33). c) Lorsque le voisin n'est pas titulaire de droits réels mais est locataire, il peut lui aussi recourir s'il est davantage touché que la généralité des administrés, par exemple s'il peut se plaindre d'immissions excessives provoquées par l'octroi d'un permis de construire (Broglin/Winkler Docourt, Procédure administrative, Principes généraux et procédure jurassienne, Zurich 2015, p. 156, n° 430). Le locataire subit en effet de la même manière que le propriétaire les inconvénients liés à la réalisation d'un projet contesté, spécialement s'il est lié par un contrat de bail de longue durée, qui l'a amené à réaliser des investissements importants dans les locaux en cause (AC.2018.0428 du 7 juin 2019 consid. 1c et les références citées, en particulier AC.1996.0154 du 9 février 1999 et AC.1997.0010 du 2 avril 1997). La qualité pour agir fondée sur un intérêt digne de protection est ainsi généralement reconnue au locataire voisin s'il est lié par un contrat de bail dont le maintien à moyen ou long terme présente pour lui un intérêt important de nature économique ou autre. La notion de locataire comprend également le locataire d'une surface commerciale (Pfeiffer, La qualité pour recourir en droit de l'aménagement du territoire et de l'environnement, Etude de droit fédéral et vaudois, thèse Genève/Zurich/Bâle 2013, p. 45). Il n'est pas fréquent que le locataire d'un appartement forme un recours contre l'octroi d'un permis de construire délivré au propriétaire foncier qui est son bailleur, pour un ouvrage à réaliser sur la parcelle où il réside. En règle générale, si un locataire et un bailleur ont un différend au sujet des qualités ou de l'aménagement de la chose louée, des prescriptions du droit privé sont applicables et la juridiction compétente est celle qui traite des litiges concernant les baux. Ainsi, lorsque le locataire attaque une décision concernant l'immeuble qu'il habite, il agit contre l'intérêt du propriétaire avec lequel il est lié par un contrat de bail. Dès lors que 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 de la loi fédérale complétant le Code civil du 30 mars 1911 (Code des obligations [CO] ; RS 220) relatif à la rénovation et modification de la chose louée par le bailleur, 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 (AC.2007.0266 du 10 avril 2008 consid. 1b et les références citées). Le Tribunal a notamment considéré que la locataire qui s'oppose à la construction d'une pergola devant les fenêtres de son atelier au motif que cette installation la priverait de lumière et l'empêcherait d'exercer son activité professionnelle de manière conforme à l'usage prévu par son contrat de bail n'a pas qualité pour agir, dès lors qu'il s'agit de questions qui concernent exclusivement les rapports de droit privé entre la locataire et ses bailleurs (AC.2007.0266

précité consid. 1c ; Pfeiffer, op. cit., p. 46). On peut néanmoins concevoir qu'un locataire ne reproche à son bailleur que la violation de règles du droit public, en relation avec un projet de construction, sans prétendre qu'il ne tiendrait pas ses engagements contractuels; dans cette mesure, le recours du locataire contre le permis de construire serait recevable, dès lors que son admission pourrait lui procurer un avantage pratique qu'il n'obtiendrait pas devant la juridiction civile (AC.2015.0170 du 19 août 2016; AC.2014.0114 du 17 AC.2011.0201 du 28 mai 2013; AC.2011.0020 du 21 novembre 2011; à propos de la qualité pour recourir du locataire en droit administratif, dans un autre contexte, cf. ATF 131 II 649). La légitimité pour agir du locataire contre son propre bailleur est admise en particulier à l'encontre d'une décision nécessitant une autorisation spéciale en vertu de la Loi vaudoise du

#### **E. 4**

mars 1985 concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation (LDTR, actuellement remplacée par la loi du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif: LPPPL; BLV 840.15), dès lors que les moyens de droit privé à disposition du locataire ne permettent pas d'invoquer les dispositions de cette loi (Pfeiffer, op. cit., p. 46). 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 cette loi 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 (AC.2015.0170 précité consid. 2b ; AC.2016.0417 du 20 décembre 2016 consid. 2b). Le Tribunal s'est récemment prononcé sur une affaire où la résiliation du bail du locataire ne pouvait plus être contestée par la voie judiciaire mais que le contrat de bail n'était pas encore arrivé à échéance au moment où l'autorité devait se prononcer (AC.2015.0170 précité, consid. 2). Il a considéré que cette situation devait 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 de son 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, le Tribunal a retenu 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. 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 (AC.2015.0170 précité). b) En l'espèce, par convention passée le 20 mai 2015 devant le Tribunal des baux, la recourante et sa bailleuse ont convenu que le bail de la recourante prendrait fin le 31 mars 2020, sans prolongation possible et avec la possibilité de libérer les lieux en tout temps avant cette date. Cette résiliation est ainsi définitive. La recourante ne le conteste pas mais soutient que son intérêt à ne pas subir de nuisances jusqu'à la fin de son bail suffit à fonder sa qualité pour recourir. Cette appréciation ne saurait être suivie au regard de la jurisprudence précitée et compte tenu de la proximité de la fin du bail. Force est ainsi de conclure que la recourante n'a pas la qualité pour recourir au sens de l'art. 75 LPA-VD. 3. Au vu des considérants qui précèdent, le recours est irrecevable. Il n'est en conséquence pas nécessaire de donner suite

aux mesures complémentaires d'instruction requises. La recourante, qui succombe, supportera les frais de justice, légèrement réduits dans la mesure où il n'est statué que sur la recevabilité du recours (art. 49 LPA-VD; art. 4 du Tarif du 28 avril 2015 des frais judiciaires et des dépens en matière administrative: TFJDA; BLV 173.36.5.1). La constructrice ayant procédé avec l'assistance d'un mandataire professionnel, il convient dans la même mesure que pour les frais de justice, de lui allouer une indemnité à titre de dépens, à la charge de la recourante (art. 55 LPA-VD, art. 10 et 11 TFJDA). Les autorités intimée et concernée, qui n'ont pas procédé avec l'assistance d'un avocat, n'ont pas droit à des dépens (art. 55 LPA-VD).

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