

VD_OMNI AC.2022.0022 vom 12. Juli 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-07-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2022.0022

FR: VD_OMNI AC.2022.0022 du 12 juillet 2023

IT: VD_OMNI AC.2022.0022 del 12 luglio 2023

Regeste

A. _____, B. _____/Municipalité de Perroy, Direction générale du territoire et du logement, C. _____ | Recours d'un fermier contre le permis de construire délivré au bailleur. Irrecevabilité du recours dès lors que le bail à ferme a été résilié, que les travaux litigieux ne portent pas sur les parties affermées et qu'ils n'ont aucun effet sur l'exploitation de l'entreprise agricole (consid.1). Par surabondance de droit, irrecevabilité des griefs relatifs à la violation de l'art. 58 al. 1 LDFR, à l'absence de formulaire 66A, à un changement d'affectation et à l'absence de signature (consid.2). Par ordonnance du 12 juillet 2023, le Tribunal fédéral a radié du rôle la cause, le recours déposé contre cet arrêt étant devenu sans objet (1C_191/2023).

Erwägungen

E. 1

La Cour de droit administratif et public examine d'office et librement la recevabilité des recours qui lui sont soumis. a) La qualité pour recourir est régie par l'art. 75 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36), applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD. Cette disposition a la teneur suivante: "A qualité pour former recours: a. 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; b. toute autre personne ou autorité qu'une loi autorise à recourir." b) Constitue un intérêt digne de protection, tout intérêt pratique ou juridique à demander la modification ou l'annulation de la décision attaquée. Il 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. 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 grandes que l'ensemble des administrés (ATF 138 II 162 consid. 2.1.2; 135 II 145 consid. 6.1; 133 II 400 consid. 2.2; 133 II 409 consid. 1.3; arrêt TF 2C_885/2014 du 28 avril 2015 consid. 5.3 et les références). Un intérêt de fait suffit pour que la condition de l'intérêt digne de protection soit remplie. Le recourant ne peut 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. Le recours d'un particulier formé dans l'intérêt de la loi ou d'un tiers est, en revanche irrecevable. Ces exigences ont été posées de manière à empêcher une " action populaire ", lorsqu'un particulier conteste une autorisation donnée à un tiers (ATF 139 II 499 consid. 2.2; 137 II 30; 133 II 400 consid. 2.4.2; 133 V 239 consid. 6.2; concernant l'application de la jurisprudence relative au " tri des griefs ", cf.

Bovay/Blanchard/Grisel Rapin, Procédure administrative vaudoise – LPA-VD, 2 e éd., Bâle 2021, ch. 1.2.7.1 ss ad art. 75 LPA-VD et les nombreuses références citées). Il incombe au recourant d'alléguer les faits propres à fonder sa qualité pour recourir lorsqu'ils ne ressortent pas de façon évidente de la décision attaquée ou du dossier (ATF 142 V 395 consid. 4.3.2; 133 II 249 consid. 1.1; TF 1C_390/2010 du 17 mai 2011; AC.2016.0061 du 5 avril 2017).

c) En règle générale, si un locataire et un bailleur ont un différend au sujet des qualités ou de l'aménagement de la chose louée, le droit privé est applicable et la juridiction compétente est celle qui traite des litiges concernant les baux. Dans ce cas, 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). 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.2020.0246 du 21 mai 2021 consid. 1 et les références citées; à propos de la qualité pour recourir du locataire en droit administratif, dans un autre contexte, cf. ATF 131 II 649). Il est toutefois constant que les personnes qui ne sont plus au bénéfice d'un droit personnel d'occuper un immeuble, notamment parce que le contrat de bail ou de prêt dont elles bénéficiaient est arrivé à terme, ne peuvent pas faire valoir un intérêt suffisant (AC.2020.0336 du 19 février 2021 consid. 2c concernant des squatters; AC.2019.0009 du 31 juillet 2019 consid. 2, AC.2016.0417 du 20 décembre 2016 consid. 2b, AC.2015.0170 du 19 août 2016 consid. 2b).

d) En l'espèce, l'intérêt personnel des recourants est contestable à plusieurs égards. Tout d'abord, il ressort de l'état de fait que le bail à ferme auquel est partie la recourante a pris fin au 31 décembre 2022. Or, comme cela est le cas pour le locataire, il faut considérer que le fermier qui n'est plus au bénéfice d'un titre juridique quelconque ne peut agir contre une décision adressée à son bailleur. Comme il apparaît que la résiliation du bail à ferme a été contestée devant la justice, le présent recours ne sera toutefois pas déclaré irrecevable du seul fait de cette résiliation. Il doit par contre l'être au motif que les travaux litigieux ne portent pas sur les parties affermées. Cela n'est d'ailleurs pas véritablement contesté. En effet, en dépit de véhémentes affirmations d'ordre général, les recourants n'ont jamais soutenu que les locaux visés par le permis de construire délivré étaient ceux qui étaient affermés à la recourante. Il ressort au surplus de l'état de fait que le bâtiment ECA 113 n'est pas entièrement affermé à la recourante (cf. lettre A ci-dessus). Même si, dans leur écriture du 25 avril 2022, les recourants contestent la validité de l'annexe II au contrat de bail à ferme, en ce sens qu'elle ne confirmerait pas l'exclusion du château du bail à ferme – ce que personne ne prétend par ailleurs –, ils ne soutiennent pas pour autant que l'ensemble du château serait affermé. Au surplus, comme mentionné dans l'état de fait, d'autres éléments, dont la décision de la Commission foncière du 25 juin 2010, entrée en force, retient que l'objet affermé dans le château est limité à " une chambre d'employé, la cave et un carnotzet ". Il faut aussi rappeler qu'est décisif le fait que l'admission du recours pourrait procurer au recourant un avantage pratique (ATF 137 II 30 consid. 2.2.3). Or, en l'occurrence, les travaux étant purement intérieurs et n'entraînant aucun effet sur l'exploitation de l'entreprise agricole (affermée à la recourante et exploitée par le recourant), on ne voit pas quel intérêt les recourants retireraient de l'admission du recours. Partant, leur qualité pour recourir est pour le moins

douteuse pour cette raison également (cf. AC.2016.0023, AC.2016.0030, AC.2016.0031, AC.2016.0032 du 21 mars 2017 consid. 5a/cc, concernant des balcons non visibles par les recourants invoquant grief relatif au respect de la distance à la limite). Il ressort de ce qui précède que les recourants n'ont pas qualité pour recourir.

E. 2

Par surabondance de droit, on relèvera que, sur le fond, les arguments soulevés sont également irrecevables, respectivement auraient dû être rejetés s'ils avaient été considérés comme recevables. a) Aux termes de l'art. 79 al. 1 première phrase LPA, un acte de recours doit être signé et indiquer les conclusions et motifs du recours. Si la motivation du recours ne doit pas nécessairement être pertinente, elle doit à tout le moins se rapporter à l'objet de la décision attaquée et au raisonnement qui la soutient, sous peine d'irrecevabilité (cf. entre autres arrêts AF.2021.0002 du 10 décembre 2021 consid. 2a; PS.2014.0078 du 27 juillet 2015 consid. 1; Bovay/Blanchard/Grisel Rapin, op. cit., ch. 2.1 et 2.5 ad art. 79 LPA-VD). b) aa) Selon les recourants, la décision entreprise, en prétendant que le bâtiment ECA 113 sis sur la parcelle n° 541 de la Commune de Perroy serait un bâtiment destiné à l'habitation et non à l'exploitation d'une entreprise agricole, violerait l'art. 58 al. 1 LDFR. Aux termes de cette disposition, aucun immeuble ou partie d'immeuble ne peut être soustrait à une entreprise agricole (interdiction de partage matériel). C'est toutefois à la Commission foncière rurale qu'il incombe d'appliquer les art. 58 ss LDFR; elle seule peut autoriser un partage matériel. La décision attaquée ne peut pas porter sur cette question, la municipalité n'ayant aucune compétence à ce propos (cf. AC.2022.0244 du 2 décembre 2022 consid. 2b). On rappelle que le permis de construire est délivré par l'autorité après qu'elle ait examiné le respect des conditions posées par le droit public de la construction, à savoir par la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) et la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11) ainsi que par d'éventuelles autres lois pertinentes dans le cadre d'un projet de construction. En l'occurrence, il ne ressort d'aucun texte de loi que le permis de construire ne peut être délivré qu'après l'examen des conditions d'application de l'art. 58 LDFR. En outre, on l'a vu, la décision attaquée concerne des locaux qui ne font pas l'objet du bail à ferme, respectivement qui n'appartiennent pas à l'exploitation agricole. Le grief relatif au non-respect de l'art. 58 LDFR apparaît par conséquent irrecevable. bb) Les recourants estiment que l'autorité intimée se serait fondée à tort sur le questionnaire 66B et aurait omis de requérir de la part de la constructrice le questionnaire 66A, qui aurait dû au surplus être signé par l'exploitant. Le formulaire 66A concerne les "Constructions et installations hors zone à bâtir liées à une exploitation agricole", alors que le formulaire 66B se rapporte aux "Constructions et installations hors zone à bâtir sans lien avec une exploitation agricole". La partie 1 du questionnaire 66A donne à titre d'exemple de projets concernés la "stabulation libre avec fosse à lisier" ou un "hangar à machine et place de lavage". Il apparaît clairement que les travaux visés en l'espèce, soit "Remplacement de l'installation de production de chaleur actuelle au gaz par une chaudière à pellets, amélioration énergétique ponctuelle par l'isolation du plancher des combles, transformations intérieures sans modifications extérieures ni changement d'affectation (transformation de cloisonnements de locaux existants et création de quatre salles de bains)", ne sont pas liés à une exploitation agricole. C'est ainsi à juste titre que l'autorité intimée s'est satisfaite du questionnaire 66B. Supposé recevable, ce grief aurait par conséquent dû être rejeté (cf. consid. 1 ci-dessus). cc) Les recourants soutiennent que la demande de permis de construire n'aurait pas été signée par E._____. Ils n'ont toutefois aucunement motivé ce grief, qui n'est pas non plus étayé

par le dossier. Les recourants soutiennent que l'autorité intimée aurait procédé à un changement d'affectation prohibé par les règles de l'aménagement du territoire. Ils n'ont toutefois pas motivé ce grief sous l'angle de la LAT. Quant au dossier, il montre que l'affectation de la parcelle n° 541 n'est pas établie. Cette question est d'ailleurs à la base de la procédure AC.2022.0019. Dans les nova du 1^{er} juillet 2022, les recourants ont soutenu que le projet serait contraire à l'art. 16a LAT, précisé par l'art. 34 de l'ordonnance fédérale du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT; RS 700.1). Ils n'ont toutefois aucunement motivé ce grief, qui n'est pas non plus étayé par le dossier. Au surplus, la DGTL, compétente pour les constructions situées hors zone à bâtir, a délivré l'autorisation spéciale requise. Supposé recevable, ce grief aurait par conséquent dû être rejeté (cf. consid. 1 ci-dessus).

E. 3

Au vu de ce qui précède, il n'y a pas lieu de donner suite à la requête d'inspection locale. Sur le fond, le recours doit être déclaré irrecevable. Succombant, les recourants supporteront l'émolument de justice et une indemnité à titre de dépens en faveur de la Commune de Perroy et de la constructrice, qui ont toutes deux procédé avec l'assistance d'un avocat (art. 49 et 55 LPA-VD; art. 4 et 10 du tarif du 28 avril 2015 des frais judiciaires et des dépens en matière administrative [TFJDA; BLV 173.36.5.1]).

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