TF, 30.06.2025, 1C_585/2024

Tant que la résiliation du bail n'est pas définitive et exécutoire, la locataire conserve un intérêt digne de protection suffisant lui conférant la qualité pour recourir contre un projet de construction affectant le bien loué.

Faits

Une locataire exploite un centre sportif dans un immeuble dont elle loue les locaux. Sa bailleresse résilie le bail, mais la validité de cette résiliation fait encore l'objet de deux procédures civiles pendantes.

Parallèlement, la bailleresse obtient une autorisation de construire prévoyant la démolition partielle du centre sportif. La locataire recourt contre cette autorisation auprès du Conseil d'État, puis du Tribunal cantonal, lequel déclare son recours irrecevable au motif qu'elle n'aurait plus la qualité pour recourir en raison de la résiliation du bail.

La locataire recourt alors au Tribunal fédéral qui doit déterminer si, en présence d'une résiliation contestée, elle conserve la qualité pour recourir.

Droit

Le Tribunal fédéral examine la question de la qualité pour recourir à l'aune de l'art. 89 al. 1 LTF. En effet, il résulte de l'art. 111 al. 1 LTF que la qualité pour recourir devant les autorités cantonales ne peut pas s'apprécier de manière plus restrictive que la qualité pour recourir devant le Tribunal fédéral.

En matière de droit public, la qualité pour recourir exige que la personne soit atteinte par la décision et dispose d'un intérêt digne de protection à son annulation ou à sa modification. Les tiers, notamment les locataires, ne sont légitimés à recourir que s'ils sont touchés directement et plus fortement que tout autre tiers, et s'ils se trouvent, avec l'objet de la contestation, dans une relation particulière, étroite et digne d'être prise en considération (cf. art. 89 al. 1 LTF ; art. 44 LPJA/VS).

La locataire a qualité pour recourir contre une autorisation de construire affectant le bien

loué tant que le bail est en vigueur. En revanche, cette qualité disparaît lorsque le bail est résilié de manière définitive et exécutoire.

Lorsque la résiliation est contestée et non entrée en force, la qualité pour recourir demeure : la locataire reste titulaire du bail et en possession de la chose louée. Elle conserve donc un intérêt tant juridique que pratique à l'annulation ou à la modification de l'autorisation de construire. Si la résiliation du bail devient définitive et exécutoire au cours de la procédure administrative relative à l'autorisation de construire, la locataire perdra alors sa qualité pour agir.

En l'espèce, la résiliation du bail n'est pas (encore) définitive, deux procédures civiles étant pendantes. La locataire conserve donc sa qualité pour recourir contre l'autorisation de construire affectant les locaux qu'elle occupe. En refusant d'entrer en matière, le Tribunal cantonal a violé le droit fédéral (art. 89 al. 1 LTF *cum* art. 111 LTF) et appliqué de manière arbitraire l'art. 44 LPJA/VS.

Le recours est admis, l'arrêt annulé et la cause renvoyée pour décision sur le fond.

Proposition de citation : Timothée Pellouchoud, La qualité pour recourir du locataire contre un projet de construction en cas de contestation de la résiliation du bail, in: https://lawinside.ch/1760/