

Bundesgericht  
Tribunal fédéral  
Tribunale federale  
Tribunal federal

1C 262/2020

Arrêt du 15 janvier 2021

Ire Cour de droit public

Composition

MM. et Mme les Juges fédéraux Chaix, Juge président, Jametti et Hofmann, Juge suppléant.  
Greffière : Mme Sidi-Ali.

Participants à la procédure

A. \_\_\_\_\_, représentée par Me Fabien Hohenauer, avocat,  
recourante,

contre

B. \_\_\_\_\_, représenté par Me Denis Sulliger, avocat,  
intimé,

Municipalité de Montreux, Grand-Rue 73, 1820 Montreux,

C. \_\_\_\_\_, représentée par Me Benoît Bovay, avocat,

Objet

Permis de construire,

recours contre l'arrêt du Tribunal cantonal du canton  
de Vaud, Cour de droit administratif et public,  
du 7 avril 2020 (AC.2019.0020).

Faits :

A.

C. \_\_\_\_\_ est propriétaire des parcelles nos 2244 et 2246 de la commune de Montreux. Le 10 novembre 2017, la société propriétaire et A. \_\_\_\_\_ ont signé devant notaire un acte de vente à terme - droit d'emption soumis à conditions portant sur ces parcelles.

Le 29 juin 2018, A. \_\_\_\_\_ a déposé une demande d'autorisation de construire portant sur le projet de démolition-construction de trois bâtiments d'habitation avec garage enterré de 35 places et 4 places extérieures sur ces parcelles. Le projet a suscité quatre oppositions, dont celle de B. \_\_\_\_\_, propriétaire des parcelles nos 2055 et 4191 sises à proximité immédiate des parcelles propriété de C. \_\_\_\_\_.

B.

Par décision du 29 novembre 2018, la Municipalité de Montreux a refusé le permis de construire requis. Par arrêt du 7 avril 2020, la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal du canton de Vaud a rejeté le recours interjeté par A. \_\_\_\_\_ et confirmé la décision entreprise.

C.

Agissant par la voie du recours en matière de droit public, A. \_\_\_\_\_ demande au Tribunal fédéral, principalement, de réformer l'arrêt du 7 avril 2020 en ce sens que le permis de construire est accordé ainsi que, subsidiairement, d'annuler l'arrêt cantonal et de renvoyer la cause à l'autorité inférieure pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Considérant en droit :

1.

La voie du recours en matière de droit public au sens des art. 82 ss LTF est ouverte contre l'arrêt du

7 avril 2020 du Tribunal cantonal qui confirme en dernière instance cantonale le refus d'une autorisation de construire en zone à bâtir.

2.

2.1. En vertu de l'art. 89 al. 1 LTF, a qualité pour former un recours en matière de droit public quiconque a pris part à la procédure devant l'autorité précédente ou a été privé de la possibilité de le faire (let. a), est particulièrement atteint par la décision ou l'acte normatif attaqué (let. b) et a un intérêt digne de protection à son annulation ou à sa modification (let. c).

2.2. En l'espèce, il ressort de la missive adressée le 23 juillet 2020 par Me D.\_\_\_\_\_, notaire, à C.\_\_\_\_\_ et A.\_\_\_\_\_ que l'acte de vente à terme - droit d'emption passé en son étude le 10 novembre 2017 soumettait l'acquisition des parcelles litigieuses à la condition que A.\_\_\_\_\_ obtienne un permis de construire définitif et immédiatement exécutoire d'un ou plusieurs bâtiments d'habitation le 30 juin 2019 au plus tard. A l'égard de cette condition, le contrat stipulait ce qui suit:

"Le présent acte sera considéré comme nul et non avenue, sans indemnité de part ou d'autre:

- dans les 20 jours après notification d'un jugement de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal refusant à l'acheteur la délivrance du permis de construire sollicité,  
- le 30 juin 2019 au plus tard si la condition de l'obtention du permis de construire n'est pas remplie à cette date. Toutefois, dans le cas où la procédure administrative de délivrance du permis de construire est toujours en cours d'instruction ou si une procédure judiciaire est toujours pendante au Tribunal cantonal à l'égard du permis de construire, les engagements souscrits seront prorogés jusqu'à droits connus sur la procédure."

Il ressort clairement de la convention des parties que la recourante ne pouvait acquérir les parcelles litigieuses qu'à la condition d'être au bénéfice d'un permis de construire au 30 juin 2019 au plus tard ou, en cas de recours interjeté devant le Tribunal cantonal, à l'issue de cette procédure; l'intention des parties n'a manifestement pas été d'attendre l'issue d'une procédure devant le Tribunal fédéral. Or, attendu que le Tribunal cantonal a, par arrêt du 7 avril 2020, confirmé le refus de l'autorisation de construire requise, la condition précitée n'est pas remplie.

Dans ses écritures des 10 juillet et 16 octobre 2020, A.\_\_\_\_\_ s'est bornée à laconiquement soutenir le contraire, sans notamment se déterminer plus avant sur le texte univoque de la stipulation précitée.

Elle échoue par conséquent à établir qu'elle bénéficie d'un intérêt digne de protection à l'annulation de la décision attaquée au sens de l'art. 89 al. 1 let. c LTF.

3.

Le recours est par conséquent irrecevable.

La recourante, qui succombe, doit supporter l'émolument judiciaire (art. 66 al. 1 LTF). C.\_\_\_\_\_ a droit à des dépens; B.\_\_\_\_\_, qui s'est brièvement exprimé en concluant au rejet du recours, a droit à des dépens réduits (art. 68 al. 1 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est irrecevable.

2.

Les frais de justice, arrêtés à 1000 fr., sont mis à la charge de la recourante.

3.

Des indemnités de dépens à la charge de la recourante sont allouées par 1'500 fr. à C.\_\_\_\_\_ et par 500 fr. à B.\_\_\_\_\_.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux mandataires des parties et de C.\_\_\_\_\_, à la Municipalité de Montreux et au Tribunal cantonal du canton de Vaud, Cour de droit administratif et public.

Lausanne, le 15 janvier 2021

Au nom de la Ire Cour de droit public

du Tribunal fédéral suisse

Le Juge président : Chaix

La Greffière : Sidi-Ali