

CHRISTOPHE MISTELI

cm@lexel.ch
+41 21 922 84 85
Rue du Simplon 13
Case postale 1075
CH-1800 Vevey
www.lexel.ch

e-mail Etienne.Dubuis@st-sulpice.ch

Commune de Saint-Sulpice
A l'att. de M. le Syndic
Etienne Dubuis
Rue du Centre 47
1025 St-Sulpice

DENIS SULLIGER

Docteur en droit
Avocat au barreau

V/réf.

Vevey, le 5 mars 2026

MINH SON NGUYEN

Docteur en droit
Avocat au barreau
Professeur à l'Université de
Lausanne

Cabanons Laviau -

(ECA 291, Laviau 9)

Monsieur le Syndic,

Je me réfère à votre courriel du 4 mars dernier, posant la question de l'indemnité négociée avec le conseil des occupants

CHRISTOPHE MISTELI

Avocat, Docteur en droit
LL.M. (Tübingen)
Arbitre au Tribunal Arbitral
du Sport (CAS/TAS)
Avocat spécialiste FSA
droit des successions

Après une réflexion en cours depuis 2011 (cf. le précédent avis de droit de mon confrère Me GIRARDET) qui portait déjà sur la manière de mettre un terme aux rapports juridiques avec les occupants des cabanons, la Municipalité a décidé de tenter la voie de la résiliation de (supposés) contrats de bail.

PASCAL NICOLLIER

Licencié en droit
LL.M. (Heidelberg)
Avocat spécialiste FSA
droit de la construction
et de l'immobilier

Si cette qualification (contrat de bail) résiste, cela permet en effet d'éviter des débats plus compliqués sur l'existence de potentiels droits réels distincts, d'indemnités d'expropriations liées à de tels droits, et évite des procédures administratives et civiles complexes impliquant le canton hors zone à bâtir.

LUC DEPIERRAZ

Licencié en droit
Expert fiscal diplômé

Des congés ont ainsi été notifiés en épousant les formes du droit du bail. Les bases de ce débat étaient controversées (Me GIRARDET avait relevé dans son avis de droit de 2011 que « *le notaire [...] considère que la propriété du cabanon a été transférée à Mme Duvoisin* », soit une vraie propriété mobilière).

Certains occupants se sont opposés au congé devant la Commission de conciliation en matière de baux, mais ont fini par transiger. Une seule procédure a été poursuivie devant le Tribunal des baux par les (cause XC25.029484) pour l'instant toujours pendante dans l'attente de la ratification de l'accord par l'Autorité.

Shanon Marlène BEURET

Avocate stagiaire

Les discussions entre conseils se sont déroulées sur des bases juridiquement incertaines ; les occupants ont considéré, fort d'une expertise immobilière, que leur objet valait plus de CHF 100'000.00.

Le choix avait été fait de porter ce litige devant le Tribunal des baux pour éviter les questions d'indemnités d'expropriation, mais les occupants ont invoqué un potentiel droit réel (droit de superficie) ; inscrit, celui-ci peut exclure toute compétence du Tribunal des baux (on ne « loue » pas un objet qui nous appartient).

De notre point de vue, la relation entre la Commune et les occupants est une tolérance précaire, tout au plus un bail (même sans contrat écrit), la propriété foncière des cabanons restant alors, aussi en vertu du principe de *l'accession foncière*, à la parcelle communale.

S'il n'existe pas un tel bail au sens des art. 253 ss CO, p.ex. faute de loyer, la relation pourrait relever du droit public, ce qui modifie l'approche.

En droit du bail, la possibilité d'obtenir le départ à un terme reste encore plus ou moins prévisible ; aucune tolérance, même centenaire, ne crée de droit acquis et la prescription acquisitive est exclue. Mais à noter que même en droit du bail les conséquences peuvent être financières en cas d'application de l'art. 260a CO (plus-value liée aux investissements, à rembourser par le bailleur) ou des art. 671 ss CC (indemnité à concurrence de la valeur des matériaux dont la Commune sera enrichie, en reprenant possession).

Si le Tribunal des baux se déclarait incompétent, le litige dépendrait alors d'une décision administrative à rendre encore, et portant sur la révocation de l'occupation du domaine public, mais pour laquelle la Commune n'est justement pas compétente. Elle relèverait en effet du canton, seul compétent dans une zone non affectée à la construction actuellement, la Commune perdant donc la maîtrise de son sol et des procédures.

Dans ce cas, face à une occupation certes révocable, mais à terme, la pesée des intérêts publics (renaturation, réaménagement sportif, assainissement des rejets dans le lac, etc.) aurait aussi joué un rôle et supposé l'examen par l'autorité, puis par le juge, de la proportionnalité. Cela pouvait ainsi rester un sujet longtemps encore, avec des frais de justice, d'avocat, et du temps nécessaire à consacrer au dossier. Ces occupants menaçaient aussi d'entreprendre une démarche d'inscription au Registre foncier de leurs constructions, en tant que propriété distincte de celle de la Commune, sur la base de l'existence (selon eux) d'un droit autonome au sol (droit de superficie), ce qui obligerait dès lors à

affronter une autre procédure civile encore distincte voire à terme, de devoir des indemnités d'expropriation.

Si chacune de ces procédures distinctes devait coûter à la Commune CHF 10'000-15'000, sans parler des indemnités finales (expropriation, matériaux), on peut dire que le gain obtenu avec ce départ consensuel dans une procédure de droit du bail est parfaitement économique.

On peut ajouter que la construction, une fois revenue à la Commune, apportera une valeur supplémentaire puisqu'une fois en mains communales, et une fois le futur plan légalisé, la collectivité profitera *de jure* de la plus-value liée au bâtiment dans le nouveau contexte juridique (planification régularisant les aménagements et certains usages).

La convention a donc été négociée pour mettre un terme rapide aux litiges, avec le retrait de la procédure devant le Tribunal des baux, la renonciation à d'autres procédures, et le départ rapide et ordonné. On peut raisonnablement dire que l'indemnisation ainsi négociée est une solution équilibrée et économique.

Je suis à disposition et vous prie de croire, Monsieur le Syndic, à l'assurance de mes sentiments bien dévoués.

Christophe Misteli, av.