

EXAMEN DU 28 MAI 2018

*Veillez vous limiter à trois pages au maximum. L'énoncé comporte deux pages.*

*La durée de l'examen est de deux heures.*

Beaux immeubles paysans SA (ci-après BIP), possède deux parcelles (A et B) sises dans une charmante commune champêtre du canton de Genève.

La parcelle A se situe au centre du village, en zone de construction 4B au sens de l'art. 19 al. 2 let. b de la loi genevoise d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT). Pour l'instant, elle est simplement occupée par un jardin, séparé de la rue centrale du village par un mur ancien. Il y a deux ans, BIP avait déposé une demande d'autorisation de construire sur cette parcelle une maison villageoise de trois appartements. L'autorisation sollicitée avait été refusée trois mois plus tard par le département de l'aménagement du logement et de l'énergie (DALE), car elle nécessitait la démolition du mur, jugé intéressant et digne d'être conservé par la Commission des monuments, de la nature et des sites (CMNS). Le DALE avait suggéré à BIP de modifier son projet pour pouvoir maintenir le mur, mais celle-ci n'avait réagi ni à la décision ni à la suggestion du DALE.

Il y a deux mois, suite à des pluies diluviennes, le mur s'est complètement effondré. Consultée, la CMNS a estimé qu'une éventuelle reconstruction du mur n'aurait aucun sens du point de vue de la protection du patrimoine. BIP vient dès lors de redéposer exactement la même demande d'autorisation de construire auprès du DALE. Elle vous demande si cette démarche a des chances d'aboutir.

A la réflexion, elle considère en outre que le refus d'autorisation qui lui a été signifié il y a 21 mois était illicite, car il reposait sur une interprétation trop stricte de la loi et était clairement contraire au principe de proportionnalité. Elle a donc demandé par écrit au DALE d'être indemnisée pour la perte financière (notamment des intérêts payés sur un crédit de construction inutilisable) qu'elle a subie jusqu'ici en raison de ce refus. Il y a une semaine, elle a reçu un courrier du DALE lui refusant poliment toute indemnisation. BIP vous demande comment contester ce courrier et faire valoir son droit à l'indemnisation « s'il le faut le plus loin possible ». Elle vous demande aussi quelles sont ses chances au fond sur ce point. →

Quant à la parcelle B, elle se situait également en zone 4B, mais à l'extérieur du village dans une zone de vergers destinée depuis longtemps à la construction de logements. Il y a quatre ans, BIP avait déposé une demande d'autorisation de construire un petit immeuble d'une dizaine de logements sur ladite parcelle. Lors de l'instruction de ce dossier, il est apparu qu'une nappe phréatique était bien plus proche de la surface du sol que ce qui avait été présumé lorsque la parcelle avait été classée en zone 4B. Considérant que toute construction sur ce terrain risquait de porter atteinte à la nappe, le DALE a refusé l'autorisation de construire. Il a en outre engagé une procédure de modification du plan des zones de constructions qui a abouti, il y a deux ans, à faire passer la parcelle B de BIP en zone agricole, afin de garantir à long terme la protection de la nappe. BIP n'a, à l'époque, réagi ni au refus d'autorisation ni à la modification du plan.

S'étant penchée à nouveau attentivement sur la question avec divers experts ces derniers mois, BIP est parvenue à la conclusion que le déclassement de sa parcelle en zone agricole était juridiquement injustifié et portait une atteinte disproportionnée à son droit de propriété. Elle estime qu'il aurait suffi de prévoir des projets de construction tenant compte de manière adéquate de la présence de la nappe. Elle prévoit donc de déposer une nouvelle demande d'autorisation de construire, avec un projet modifié afin d'assurer au mieux la protection de la nappe, en soulevant le caractère contraire au droit du placement de sa parcelle en zone agricole. Elle vous demande si cette démarche a des chances d'aboutir.

Enfin, pour le cas où elle ne pourrait définitivement plus construire sur sa parcelle, elle entend demander une indemnisation en raison de la restriction de son droit de propriété qui en résulte. Là encore, elle vous demande quelles sont ses chances.

Veillez répondre à BIP, en ne traitant des voies de recours que dans les cas où elle vous le demande.

\*\*\*\*\*

6

Nom: BAKHTI AR Prénom: Amir Teymour  
 Professeur / Professeure: Tanquerel  
 Epreuve: Schmunkhah Date: 28.5.18

### Questions juridiques :

Bip se demande tout d'abord quelles sont les chances d'une nouvelle demande de construction pour la maison sur la parcelle A. Elle se demande ensuite si elle peut être entendue du fait que, selon elle, la décision de refus était illégitime et qu'elle a subi un dommage de ce fait. Par la suite, elle se demande quelles sont ses chances relatives à une nouvelle demande de construction sur la parcelle B. Finalement elle se demande si elle peut se voir entendue au cas où sa dernière demande est refusée.

### Droit applicable

La Lpa/GE est applicable car on se trouve à Genève. En matière de construction, la Lat et la Latat/GE seront applicables. La LTF sera applicable dans le cas d'un éventuel recours au TF. Quant à la responsabilité la LREC/GE sera applicable.

### A. Demande de reconstruction

La décision du DALE étant rendue par l'autorité compétente (art 2 al 4 Latat/GE) n'a pas été contestée, elle est donc en force de chose décidée. Le seul moyen pour contester cette décision va être une demande de reconstruction, présentée à l'autorité de base (DALE). Il faut voir des motifs de révisions

( et qui était la raison du refus ) L.8 al 1 let b LPA

( L.8 al 1 let a ) ou que  $\uparrow$  des circonstances nouvelles soient là. En l'espèce le mari n'avait plus ou est en présence de circonstances nouvelles. Le DAFE doit donc examiner la question (conséquences obligatoires) étant l'autorité de base.

## B. Indisposition (suite au refus)

Q) il ne s'agit pas d'une décision (art 4 al 3 LPA). (c'est un acte matériel. Elle ne peut donc "recourir" contre cet acte même.

BIP pourra demander une indemnisation via la base de la LFEC ? Il faut un acte illicite (art 2 al 1 LFEC). Résultat de l'article 16 al 3 LPA qui on ne peut pas invoquer la légalité de décisions ayant force de chose jugée dans une procédure en responsabilité. Ainsi, si une voie de recours ouverte contre la décision n'a pas été utilisée on peut pas se prévaloir de l'illégalité de la décision. En l'espèce la décision n'était certainement pas nulle (ni même annulable). BIP n'avait pas recours (ce qu'elle aurait pu faire). Il y a donc aucune chance qu'elle soit indemnisée.

Si elle veut tenter, il lui faut agir d'abord devant le TFI (art 7 LFEC) dans un délai d'un an des la connaissance du dommage et dans le 10 ans (délai absolu). Après, elle pourra ~~se rendre~~ à la CSC (relatif la procédure civile). Elle pourra aller ensuite au TF avec un RMDP (82 letal ni la valeur litigieuse et d'au moins 30 000 CHF (art 85 let a LTF) ou s'il s'agit d'une question juridique de principe (art 85 al 2 LTF). En l'espèce on connaît que le dommage a été découvert dans l'année précédente et qu'il est d'au moins 30 000 CHF elle pourra donc aller jusqu'au RMDP. Si la somme n'était pas 30 000 elle devra passer par le RCS (173ss LTF), car il n'y a aucune question de principe.

(fait nouveau nouveau")

inertes

### C. Contestation du plan d'affectation

La LAT confirme que les plans sont obligatoires pour tout le monde (21 al 1 LAT).  
L'article 21 al 2 LAT prévoit que les plans d'affectation peuvent être adaptés que si les circonstances ne sont fondamentalement modifiées, or ce n'est pas le cas.  
Etant des actes pur gestion, le recours étant immédiat elle ne peut donc pas remettre, en cause, lors de sa demande. (art 35 al 1 et 2 LAT)  
le plan d'affectation occasionalo

### D. Demande de construction modifiée

L'article 22 al 2 let a LAT exige que la construction soit conforme à l'affectation de la zone, or ici la zone étant agricole la:

construction d'une villa est bien non conforme à la zone.

Quid d'une demande dérogatoire (24 LAT)? Il faut que l'implantation de la construction hors de la zone à bâtir soit imposée par sa destination (let a) et qu'aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose (let b).

Ici, il est clair que la construction d'un immeuble ne s'impose pas à cet endroit. Ses chances sont donc nulles.

### E. Quid d'une indemnisation pour la restriction à l'usage de propriété?

Le fait qu'elle n'a pas contesté le plan ne la prive pas du droit de réclamer une indemnité pour appropriation matérielle au sens des articles 26 al 2 Cst et 5 al 2 LAT (Marnet 1762). S'agissant du déclassement d'un terrain à bâtir, il est nécessaire que la construction envisagée ait été juridiquement et pratiquement possible. A l'époque de l'exercice la zone était prévue pour construire de nombreux logements. Le fait qu'elle soit désormais classée en zone agricole ne empêche BIP de faire un usage

77)

économiquement rationnel et libre de restrictions puisqu'il n'y a plus rien qui peut y être contraire. L'atteinte au droit de la propriété de BIP est donc grave. Cependant, comme la page pluriéventuelle était présente, l'usage n'aurait pas été autorisé de toute façon. Elle sera donc pas endommagée.