UNIVERSITÉ DE GENÈVE

Nom: Georgeon 17-320-185 Prénom: Yves Thomas

Professeur/Professeure: T. Tanquerel

5,25

Epreuve: droit étranger Date: 20.03.2018

I. Droit applicable

Au niveau fédéral, la LCI, le LPMM et la LPMMS sont applicables, régissant par le LPAIGE.
Au niveau fédéral, la LIF sera applicable.

II. Qualification juridique

L'octroi de l'autorisation active d'augmenter le nombre habitables de la maison est une décision formatrice (Hell LV c. LPAIGE), finale, sur requête de l'administré, ouvrant à un charge. Il en est de même de l'autorisation de rénover leur ancien pavillon (sans charge). Le refus d'autorisation de construire un deuxième garage est une décision négative (Hell LV c. LPAIGE), finale, sur requête. L'octroi de la autorisation du 2ème CMV est une décision formatrice (Hell LV c. LPAIGE), finale, sur requête, ouvrant à deux charges. La décision d'aménagement est une décision formatrice, finale, prise d'office (droit d'aménagement)

III. Analyse

non, condition suspensive

① Qualification de la charge: Il est notamment envisageable "le classer monument", une charge, consistant à l'octroi de l'autorisation d'augmenter le nombre habitables de leur maison, classé sur l'art 15 LCI. Lorsqu'il s'agit d'une autorisation et que celle-ci peut être refusée à l'administré, l'autorité a la faculté d'assortir son octroi d'une telle charge, même sans base légale. Mais l'autorité doit respecter les principes constitutionnels dans l'exercice de ces pouvoirs d'appréciation. Le classement doit être dans une relation pertinente avec l'objet de la décision. En cas, le PI se fonde sur l'art 15 LCI et le classement n'est pas l'exigence exigée prévue par la LCI. On peut se demander si le PI a respecté le principe de proportionnalité, car le coût serait élevé et le rénovation pas indispensable. Une charge ne peut être imposée pour atteindre, sans permettre en cause le dispositif principal de la décision, par les moyens du contrôle administratif et non du droit. La requête ne peut pas diminuer la charge du classement.

l'octroi de l'autorisation

② Le principe de la bonne foi: Renseignements erronés: Le principe de la bonne foi (garanti par les art 5 al 3 et art 9 Cst) protège la confiance qu'un citoyen peut mettre dans les informations officielles qui lui sont données par une autorité, même en divergence à la loi, si cinq conditions cumulatives sont remplies:

1. L'enfant doit avoir qui dans une situation concrète, à l'égard du processus décisionnel, elle doit, au moins doit essayé être compétente. L'administration ne prévoit en aucun compte un aménagement de l'illégalité dans le processus et doit, sur la base de l'enfant, avoir pris des mesures qui ne seraient être conditionnées sans aucun préjudice. La légalité n'a pas été conditionnée entre le moment où le processus a été fait et celui où le principe est invoqué. En cas, même si les quelques autres conditions sont remplies, le moins de la commune n'est pas compétente pour délivrer les autorisations du conducteur. C'est le DI l'autorité compétente, en vertu de l'art 6 LEE.
Une condition n'étant pas remplie, les Franciscaines n'ont pas de droit à être autorisées pour les dispense attribuées de leur fait sur la base de l'enfant du moins. Elles ont pas le moyen d'entreprendre des dispenses sans attendre la promesse de l'autorité compétente et il leur manque de l'enfant.

③ L'égalité dans l'illégalité : les Franciscaines invoquent un droit à être traitées comme les deux autres propriétaires de parcelles qui n'ont pas demandé d'autorisation et ont procédé à des aménagements en violant la loi, ce qui revient à exiger une égalité dans l'illégalité. Les propriétaires se sont mis dans l'illégalité en procédant à ces aménagements. Les Franciscaines doivent respecter le principe de la légalité et ne pas violer la loi. Le DI ne peut pas accepter de la loi par une pratique, l'autorisation du conducteur est requise en vertu de l'art 7 LEE. Les Franciscaines ne peuvent invoquer un droit.

④ Contribution des charges externes à la rénovation : Comme vu dans le point ①, lorsqu'il s'agit d'une protection intégrale et qu'elle peut être refusée à l'administré, l'autorité à la faculté d'exiger son retrait d'un élément extérieur, mais sous bases légales. Mais le élément extérieur doit être dans une relation particulière avec l'objet de la décision. En cas, l'exigence de régler un certain d'après n'a pas de base dans la loi prévoyant par la LPMNS, celle-ci exercent la protection pour des monuments antiques. Cette charge peut donc être contestée pour elle-même, sans remettre en cause l'autorisation (voir ①). Toutefois de l'autre dans environ, recherchée dénaturalise le caractère en bois et a toits alternant en pavillon, en raison de son manque d'authenticité est sensible qu'elle ne soit pas obligation en vertu prévoyant par la LPMNS. Selon l'art 22 al LPMNS, le DI a un critère pouvoir d'appréciation et en matière peut à ce cas choisir dans l'intérêt de la protection. Cette charge est valable.

absence BL ?

⑤ Erreur : taille de leur impact sur le voisin (2017). Cette décision est obtenue en faveur du chemin différent. À l'exception de la reconstruction (sur laquelle il n'y a aucun chemin que l'autre

entre ces critères, seul un arrêt de cassation peut renverser la présomption de validité de la décision : la décision doit être frappée d'un vice particulièrement grave, être évidemment illégale et la constatation de la nullité ne doit pas mettre en danger la sécurité du droit. Toutefois, ce vice n'est pas seul mais cumulatif. Les travailleurs ne peuvent remettre en cause cette décision. Cependant on a vu que le droit européen n'était pas valeur et pouvait être contestée.

IV. Vers le droit.

① Le contentieux de la décision ① et la notion d'exécution peuvent faire l'objet d'un recours auprès du TAPI, selon l'art 145 LCI combiné 116 al LOJ. Dans un délai de 30 jours (62 al 4 b CPA). Contre la décision du TAPI, on peut recourir auprès de la CDLA (art 132 al 2 LOJ), et contre la décision de la CDLA, les travailleurs peuvent former un RTDP (82 b c et 86 al 4 b LTF). Ils peuvent invoquer l'échec du principe d'appréciation (choisir des proportionnalités), le principe de bonne foi et d'égalité de traitement, questions de droit qui peuvent être revues par toutes autorités de recours.

② La contestation des décisions ④ peuvent faire l'objet d'un recours auprès du TAPI, selon l'art 62 al 2 LPGNS combiné 116 al LOJ dans un délai de 30 jours (62 al 4 b CPA). Le sort de la procédure est le même ① [illegible] de déclaration

③ Le décision d'assujettissement ⑤ ne peut plus faire l'objet d'un recours, le délai V de l'article 39 al 1 LPGNS est échu.

UNIVERSITE DE GENEVE
Faculté de droit

DROIT ADMINISTRATIF
Professeur Thierry Tanquerel
Année académique 2018 - 2019

Contrôle continu du 2 mars 2019

Veuillez vous limiter à trois pages au maximum. L'énoncé comporte 2 pages.
La durée de l'examen est de deux heures.

Les époux Fenouillard possèdent une villa confortable, située en zone villa, dans une commune suburbaine du canton de Genève. Comme ils attendent un quatrième enfant, ils souhaitent augmenter la surface habitable de leur maison en surélevant celle-ci afin de créer sous le toit deux chambres d'enfants et une salle de bains.

Ils ont soumis au département cantonal du territoire (DT) une demande d'autorisation de construire à cette fin. Admettant que leur projet respectait toutes les dispositions légales, le DT leur a accordé l'autorisation sollicitée, il y a trois jours, à la condition qu'ils rénovent préalablement le crépi du mur entourant leur jardin, afin de l'harmoniser avec celui, plus récent, des propriétés voisines.

En revanche, par décision du même jour, le DT a refusé aux époux Fenouillard l'autorisation de construire un deuxième garage en prolongement de celui déjà existant, la distance à la limite de propriété n'étant pas respectée par ce projet.

Par ailleurs, les Fenouillard avaient obtenu, il y a trois mois, l'autorisation de rénover un ancien pavillon situé à l'angle de leur jardin. Vu son intérêt architectural, ce pavillon avait été classé par le Conseil d'Etat, il y a déjà plusieurs années, au sens de l'art. 10 de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites (LPMNS).

Il y a trois jours également, le DT, compétent en la matière, leur a accordé une subvention de 20'000 frs, fondée sur l'article 22 LPMNS, pour la restauration de leur pavillon, en précisant dans sa décision que le versement de celle-ci n'interviendrait que lorsque l'esthétique couvert en bois et en tôle attenant à ce pavillon aura été démantelé et que les Fenouillard auront réglé un solde d'impôt sur le revenu pour l'année 2017, qui leur avait été notifié selon toutes les formes légales il y a six mois, avec un délai de paiement de 30 jours.

Les époux Fenouillard vous consultent ce jour.

Ils sont certes heureux d'avoir obtenu l'autorisation de surélever leur villa, mais estiment inutile et trop cher de rénover le mur de leur jardin. Ils voudraient savoir s'ils peuvent, et avec quelles chances de succès, contester cette exigence, mais craignent que cela ne fasse courir un risque à leur autorisation de surélévation.

En ce qui concerne le refus d'autorisation concernant le garage, ils admettent que la distance à la limite de propriété n'est pas respectée, mais ils font valoir que le maire de la commune leur avait formellement garanti il y a quelques mois qu'ils obtiendraient l'autorisation en question pour ce projet précis. Sur la base de cette promesse du premier magistrat communal, ils ont déjà passé commande à une entreprise spécialisée dans la construction de garages et devront payer une forte dédite s'ils résilient finalement ce contrat. Ils savent aussi que deux autres

propriétaires du quartier ont procédé à des agrandissements en violant les distances aux limites de propriété, sans rien demander à personne, et ne voient dès lors pas pourquoi eux-mêmes, qui ont dûment sollicité une autorisation, devraient être moins bien traités.

Quant à la subvention, ils en sont évidemment contents, mais ils voudraient savoir s'ils pourraient obtenir qu'elle soit inconditionnelle sans risquer de la remettre en cause. A ce propos, ils vous signalent qu'ils ont récemment, grâce à un ami juriste, découvert une erreur dans l'application des dispositions applicables à leur imposition. Si cette erreur était corrigée, le solde de leur impôt sur le revenu 2017 serait égal à zéro. Ils vous demandent si cela leur donne un argument supplémentaire.

Dans les trois cas, ils vous demandent en outre quelles voies de droit cantonales et, s'il le faut, fédérales, s'ouvrent à eux.

Loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites (LPMNS) **(RS /GE L 4 05)**

Chapitre II Monuments et antiquités

Section 3 Classement

Art. 10 Arrêté
[1] Pour assurer la protection d'un monument ou d'une antiquité au sens de l'article 4, le Conseil d'Etat peut procéder à son classement par voie d'arrêté assorti, au besoin, d'un plan approprié.
(...)

Section 4 Entretien

Art. 22 Participation financière de l'Etat
[1] L'Etat peut participer financièrement aux frais de conservation, d'entretien et de restauration des immeubles classés, inscrits à l'inventaire ou dont le maintien est imposé par un plan de site au sens des articles 35 et suivants de la présente loi ou en vertu d'autres prescriptions légales.
[2] Les subsides alloués peuvent être réduits ou supprimés lorsque les travaux ont été exécutés de manière non conforme aux conditions prescrites.

Chapitre IX Voies de recours

Art. 62 Principe
1 (abrogé)

Autorité de recours
[2] Le Tribunal administratif de première instance, dans sa composition prévue par l'article 143 de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988, connaît en première instance des recours contre les décisions prises en vertu de la présente loi ou de ses dispositions d'application, sous réserve de l'alinéa 3.

Décisions du Conseil d'Etat et décisions en matière de droit de préemption et de mise à l'inventaire
[3] Le recours contre les décisions du Conseil d'Etat, contre la décision de la commune ou de l'Etat d'exercer son droit de préemption au sens de l'article 24 et contre les décisions du département prises en application des articles 5 et 7 de la présente loi, doit être adressé directement à la chambre administrative de la Cour de justice.

Plan du site
[4] Est réservé, conformément à l'article 40, alinéa 9, de la présente loi, le recours contre la décision par laquelle le Conseil d'Etat adopte un plan de site.
[5] La chambre administrative de la Cour de justice peut entendre la commission des monuments, de la nature et des sites.

I. CORRIGÉ DU CONTRÔLE CONTINU

REMARQUES GÉNÉRALES

- Attention au droit applicable : ici LCI et pas LDTR (art. 2 al. 2 LDTR)
- Être plus précis dans l'analyse : p. ex. clauses accessoires
- Pas de réflexe «pavlovien» : p. ex. «charges»
- Attention aux considérations inutiles

1. SURÉLÉVATION

- L'autorisation comporte une clause accessoire
- C'est une condition suspensive
- Elle peut être contestée pour elle-même
- Clause accessoire admissible si base légale ou pouvoir d'appréciation + lien avec clause principale
- Ici le DT n'a pas de pouvoir d'appréciation
- Il n'y a pas de base légale pour imposer la condition (15 LCI pas pertinent), donc la clause est annulable

2. GARAGE

- Les Fenouillard admettent que la légalité est respectée
- Ils invoquent la bonne foi :
  - → Assurance dans un cas particulier
  - → Ils ont pris des mesures irrévocables
  - → Mais le maire (= commune) n'est manifestement pas compétent
  - → La bonne foi ne permet pas de déroger ici à la loi
- Ils invoquent l'égalité dans l'illégalité
  - → En principe pas possible
  - → Ici pas de pratique permettant de déroger au principe

3. SUBVENTION

- La décision d'octroi de la subvention est assortie de deux clauses accessoires
- Ce sont des conditions suspensives
- Attaquables pour elles-mêmes
- Admissibilité : cf. supra
- Il n'y a pas de base légale spéciale pour les conditions
- Mais ici, le DT a un pouvoir d'appréciation (22 al. 1 LPMNS)
- La première condition est ok, car en rapport avec la clause principale
- Le deuxième condition n'est pas admissible, car pas de lien logique avec la subvention
- Pas possible de remettre en cause la décision sur le solde d'impôt, qui est en force (et pas nulle)

4. VOIES DE DROIT

- **Surélévation et garage**
  - → **TAPI (145 al. 1 LCI)**
  - → **CJCA**
  - → **RMDP au TF** ***(surtout pas TAF !)***

- **Subvention**
  - → **TAPI (62 LPMNS)**
  - → **CJCA**
  - → **Pas de RMDP (83 let. k LTF) (autre réponse admise)**
  - → *Qualité pour agir douteuse en RCS*