



Examen de Procédures (Professeurs F. Bellanger, N. Jeandin et Y. Jeanneret)

Examen du mardi 21 juin 2022

Durée totale : 3 heures

Partie I : Procédure administrative

(à traiter sur le feuillet de **couleur jaune** ; valeur 3 points)

La parcelle N° 54321 de la Commune de Plan-les-Ouates appartient à la société BATIMIEUX SA, inscrite au registre du commerce du canton de Genève et dont le but est la réalisation de promotions immobilières.

Une maison de maître, datant de la fin du XIXe siècle et une dépendance construite en 1920 existent sur la parcelle N° 54321.

Cette parcelle est située dans le périmètre du plan localisé de quartier N° 40'009 (PLQ), adopté par le Conseil d'État le 5 mars 2015 et en force. Ce PLQ prévoit la démolition des deux bâtiments existants et la construction de trois immeubles de logements. Le nombre de logements qui pourrait ainsi être construit est estimé à 50.

En novembre 2021, BATIMIEUX SA a déposé auprès du Département du territoire (précédemment dénommé Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie) une demande d'autorisation de démolir les deux bâtiments existants et une demande d'autorisation de construire portant sur trois immeubles de logements avec un projet parfaitement conforme au PLQ précité. La demande d'autorisation de démolir a été enregistrée sous le N° M 9876 et celle d'autorisation de construire l'a été sous le N° DD 900'009.

Dans le cadre de la procédure d'autorisation de construire, la Commission des monuments, de la nature et des sites (CMNS) a préavisé positivement la démolition des deux bâtiments existants.

En janvier 2022, l'association DEFENSE DU PATRIMOINE, a déposé une demande de classement des deux bâtiments existants et de leurs abords au motif qu'ils sont emblématiques de leur époque et une œuvre unique de l'architecte Hector DINAIRE, dès lors qu'il a réalisé la maison de maître au début de sa carrière et la dépendance au sommet de celle-ci.

L'association DEFENSE DU PATRIMOINE a pour but statutaire « la protection du patrimoine architectural historique dans le canton de Genève ». Elle compte une vingtaine de membres domiciliés dans le canton, qui ont tous une formation en histoire de l'art ou en architecture. Ils ont créé

l'association en décembre 2018 en réaction à la démolition de la villa LE BEL ORME, œuvre de jeunesse de l'architecte ANGLE, qui les avait beaucoup choqués. Elle intervient de temps en temps pour s'opposer à des projets qui déplaisent à son comité.

Cette association n'est pas intervenue dans les deux procédures d'autorisation de construire et de démolir. Elle n'a fait aucune observation dans l'enquête publique.

Le mardi 7 juin 2022, l'Office des autorisations de construire, au nom du Département du territoire a délivré à BATIMIEUX SA l'autorisation (N° M 9876) de démolir les deux bâtiments existants. Cette autorisation a été publiée le même jour dans la Feuille d'avis officielle.

Le mardi 14 juin 2022, l'Office des autorisations de construire, au nom du Département du territoire a délivré à BATIMIEUX SA l'autorisation (N° DD 900'009) de construire trois immeubles de logements. Cette autorisation a été publiée le même jour dans la Feuille d'avis officielle.

Le jeudi 16 juin 2022, le Conseil d'Etat a déclaré irrecevable la demande de classement formée par DEFENSE DU PATRIMOINE. Cette décision a été notifiée à DEFENSE DU PATRIMOINE le même jour et reçue le vendredi 17 juin 2022.

Le président de l'association DEFENSE DU PATRIMOINE vous consulte ce jour. Il vous explique n'être pas surpris de ces décisions, car il sait que Victor BETON, conseiller d'Etat en charge du Département du territoire, récemment élu, est très proche de René FRAIS, directeur de BATIMIEUX SA. Avant son élection, Victor BETON était associé dans un bureau d'ingénieurs qui a beaucoup travaillé avec BATIMIEUX SA. Il vous pose les questions suivantes :

1. La décision d'irrecevabilité du 16 juin 2022 de la demande de classement est-elle fondée ?
2. DEFENSE DU PATRIMOINE peut-elle recourir contre cette décision d'irrecevabilité, auprès de quelle juridiction et à quelles conditions (veuillez analyser toutes les conditions de recevabilité du recours) ?
3. BATIMIEUX SA sera-t-elle partie à cette procédure de recours concernant le classement ?

4. DEFENSE DU PATRIMOINE peut-elle recourir contre l'autorisation de démolir, auprès de quelle juridiction et à quelles conditions (veuillez analyser toutes les conditions de recevabilité du recours ; des renvois aux éléments de réponse à la question 2 sont admis lorsque justifiés) ?
5. DEFENSE DU PATRIMOINE peut-elle recourir contre l'autorisation de construire, auprès de quelle juridiction et à quelles conditions ? Il vous est demandé de n'analyser que les différences par rapport à la question 4, s'il y en a.
6. Sachant que DEFENSE DU PATRIMOINE souhaite à tout prix éviter que BATIMIEUX SA puisse aller de l'avant avec son projet, comment aller vous concrètement procéder dans le cadre des différents recours envisagés par les questions 2, 4 et 5 ci-dessus et à ce titre, quels éléments devrez-vous alléguer ?
7. En fonction du ou des moyens que vous identifiez à la question précédente (n°6) et en envisageant que la mise en œuvre de ce ou ces moyens ait donné lieu à une ou des décision(s) favorable(s) à DEFENSE DU PATRIMOINE, cette ou ces décision(s) pourrai(en)t-elle(s) faire l'objet d'un recours cantonal ?
8. Enfin, DEFENSE DU PATRIMOINE souhaite savoir si et éventuellement comment, avant même le dépôt d'un recours (quel que soit son objet), il est possible de faire interdiction à BATIMIEUX SA d'engager ses travaux, autrement qu'en agissant par la voie d'une action civile ?

Documents fournis :

- Extraits de la Loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) :
Art. 1 à 16 et 143 ss.
- Loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites (LPMNS).
- Règlement général d'application de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites (RPMNS).

Partie II : Procédure civile

(à traiter sur le feuillet de **couleur verte** ; valeur 3 points)

Variations autour du travail

THÈME PRINCIPAL

ARMAND a souhaité engager **ELISABETH** en février 2017 en qualité d'employée domestique afin qu'elle s'occupe des différentes tâches d'entretien liées à son domicile sis à Montreux (VD).

Sur demande d'**ELISABETH**, alors domiciliée à Martigny (VS), **ARMAND** a accepté d'intégrer la clause suivante au contrat de travail : "*tout litige éventuel relève de la compétence exclusive des tribunaux sis à Martigny*". Le contrat de travail, comprenant la clause susvisée, a été signé par les parties le 21 février 2017.

Les relations entre **ARMAND** et **ELISABETH** se sont toutefois dégradées après quatre ans de collaboration, l'employée s'étant récemment liée d'amitié avec une syndicaliste genevoise et formulant depuis lors de multiples prétentions financières, notamment en paiement d'heures supplémentaires et de salaire minimum, lesquelles sont jugées "affabulatoires" par son employeur. Au vu de l'inextricabilité de la situation, **ELISABETH** a mis fin au contrat de travail et a décidé de faire valoir ses droits par la voie judiciaire.

VARIATION 1

ELISABETH a opéré la saisine des instances judiciaires genevoises, en concluant à la condamnation d'**ARMAND** à lui verser la somme de CHF 186'000.- avec suite d'intérêts.

ARMAND vient vous consulter ce jour et vous remet la demande en paiement déposée par **ELISABETH** ainsi que la réponse qu'il a d'ores et déjà rédigée seul et transmise au Tribunal, par laquelle il s'est limité à se déterminer sur le fond.

1. Veuillez examiner de manière exhaustive quelle(s) autorité(s) est/sont compétente(s) *ratione loci* pour connaître de l'action d'**ELISABETH**.

VARIATION 2

ELISABETH a opéré la saisine des instances judiciaires genevoises, en concluant à la condamnation d'**ARMAND** à lui verser la somme de CHF 186'000.- avec suite d'intérêts.

ARMAND est décidé à faire appel à vos services d'avocat pour la défense de ses intérêts dans le cadre de la procédure genevoise introduite par **ELISABETH** à son encontre.

2. Il vous demande s'il peut espérer que tout ou partie de vos notes d'honoraires lui soient remboursées par **ELISABETH** à l'issue de cette procédure dont il est certain qu'il sortira "blanchi".
3. Il s'étonne par ailleurs de ce qu'**ELISABETH** puisse assurer la sauvegarde de ses intérêts "à moindre coût" en étant représentée par un syndicat dans le cadre de la procédure. Veuillez examiner si une telle manière de procéder est conforme au droit.

VARIATION 3

ELISABETH a opéré la saisine des instances judiciaires genevoises, en concluant à la condamnation d'**ARMAND** à lui verser la somme de CHF 186'000.- avec suite d'intérêts.

La procédure a suivi son cours. Un jugement sur appel, entré en force, est venu confirmer le jugement de première instance et a condamné **ARMAND** à verser à **ELISABETH** un montant de CHF 122'000.- avec suite d'intérêts.

Après plusieurs mises en demeure restées lettres mortes, **ELISABETH** a requis une poursuite auprès de l'office compétent.

Opposition totale a été formée en temps utile par **ARMAND** (qui persiste à penser que les juges précédents "*se sont lourdement fourvoyés*") à l'encontre du commandement de payer.

ELISABETH en a toutefois obtenu la mainlevée définitive par jugement daté du 5 août 2022 dont notification reçue trois jours plus tard.

4. **ARMAND** souhaite, coûte que coûte, remettre en cause cette décision. Comment doit-il procéder (voie, délai, chances de succès) ?

VARIATION 4

Avant toute autre démarche, **ELISABETH** avait requis et obtenu le séquestre d'un appartement propriété d'**ARMAND** situé dans le quartier des Pâquis (GE), séquestre exécuté et dont le procès-verbal a été dûment notifié en application de l'art. 276 al. 2 LP. Elle a par la suite validé son séquestre en introduisant en temps utile sa demande auprès de l'instance judiciaire compétente (art. 279 al. 1 LP), laquelle – faute de conciliation – a délivré une autorisation de procéder reçue ce jour (le 21 juin 2022) par chacune des parties.

5. Veuillez indiquer quelle est la prochaine étape à accomplir par **ELISABETH** afin d'assurer le maintien de son séquestre, et dans quel délai.

* * *

Les variations sont indépendantes les unes des autres.

Vos réponses doivent être concises.

Une attention toute particulière sera donnée à la mention des bases légales et à la clarté du raisonnement.