

Examen de droit de l'urbanisme

Enseignant : Alexandre HÉGO DEVÉZA – BARRAU.

Durée : 1h30.

Cas pratique :

Méthodologie :

Le cas pratique est un exercice intéressant qui permet à l'apprenant de se retrouver dans la peau d'une personne qui doit reformuler la situation en qualifiant les faits, qui doit expliquer, et conseiller une personne qui n'aurait aucune notion juridique.

Il s'agit de l'exercice habituel de conseil d'un avocat auprès de ses clients. Ces derniers donnent des détails parfois superflus pour analyser juridiquement le problème et en oublient parfois d'autres qu'il serait très intéressant de connaître. Il faut « faire avec » ces éléments, en donnant toutes les solutions possibles.

Il ne s'agit donc pas d'une récitation de cours, mais il ne faut surtout pas céder à la tentation de répondre à la question par oui, ou par non, en justifiant à peine. Il faut énumérer TOUTES les solutions qui s'offrent à votre interlocuteur. Il faut donc partir du cas général qui s'applique au plus grand nombre de situations pour aller vers les cas moins fréquents, en soulevant toutes les hypothèses qui peuvent l'être.

Il faut donc répondre à la question, mais pas seulement.

Forme :

Inutile de faire une introduction en 5 points.

Cependant, en premier, il faut **reprendre en introduction les éléments de faits pour expliquer la situation.**

Imaginez que le correcteur n'a pas le sujet sous les yeux.

Pas de plan. Pas de conclusion. Répondez aux questions dans l'ordre.

Même si le sujet est tourné avec humour, ne relevez jamais sur le même ton.

Vous êtes le conseil de Monsieur STUPEFE qui vient vous consulter et vous expose sa situation :

Monsieur STUPEFE a fait l'acquisition d'une parcelle sur laquelle il y a une ruine dont le toit est tombé à l'intérieur, de plus sur cette parcelle il y a une construction d'habitation qui a été édifiée il y a 7 ans sans autorisation d'urbanisme.

1 – Il se demande si avait le droit d'acheter une construction illégale ? et quelles sont les conséquences ?

Concernant la ruine, il a fait une demande de permis qui a été refusé au motif que le toit n'est plus existant et qu'en conséquence il s'agit d'une nouvelle construction non autorisée dans le secteur en application des documents d'urbanisme.

2 – Que répondez-vous aux indications de l'arrêté ?

Enfin, il dispose d'un appartement à Toulouse centre, et souhaite le louer en bureau pour un avocat sans faire de travaux.

Un ami juriste lui indique qu'à partir du moment où il ne fait strictement aucuns travaux il n'a aucun permis de construire ni de déclaration de travaux à demander.

3 – Quelles sont vos indications dans cette situation ?

4 – Question de cours : Décrire la procédure d'élaboration de la carte communale ?