

1. Cour européenne des droits de l'homme

**Cour eur. D.H., Tumeliai c. Lituanie,
9 janvier 2018, req. n° 25545/14**

Constat d'illégalité de permis après construction – Responsabilité des autorités – Ordre de démolition d'une construction – Disproportionné

.....
L'arrêt concerne un ordre judiciaire de démolition d'une maison de campagne construite en zone forestière sur la base d'un permis d'urbanisme postérieurement déclaré illégal par un juge.

Après avoir considéré que la demande de démolition dispose d'un fondement légal et a été formulée dans l'intérêt général de la protection des forêts, la Cour met en balance notamment les éléments suivants, pour réaliser son contrôle de proportionnalité :

- un permis a été délivré ;
- les bénéficiaires du permis ne devaient pas en suspecter l'illégalité, puisqu'il avait été délivré par l'autorité compétente et dans le respect de la procédure applicable, qu'ils n'avaient en rien favorisé sa délivrance, qu'aucune autorité n'avait engagé de procédure en annulation contre ce permis et qu'une fois réalisée sur la base de ce dernier, la construction avait été valablement enregistrée par une autre administration. Le permis n'étant par ailleurs pas affecté d'une illégalité manifeste, ses bénéficiaires ne pouvaient penser qu'on le dirait plus tard illégal, par voie de décision de justice, avec effet rétroactif ;
- la construction a eu lieu après et dans le respect de ce permis ;
- une démolition aurait un impact patrimonial important dans le chef des bénéficiaires du permis, auteurs de la construction.

Mais, surtout, la Cour observe qu'aucune juridiction interne ne s'est interrogée sur la part de responsabilité encourue par les différentes autorités administratives dans la situation litigieuse (octroi du permis, enregistrement de la construction, défaut de recours contre le permis, etc.), alors que leurs actes ont significativement contribué à cette situation.

C'est ce qui l'amène à considérer que l'ordre de démolition viole l'article 1^{er} du premier Protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme.

Michel DELNOY

**Cour eur. D.H., Cuenca Zarzoso c/ Espagne,
16 janvier 2018 (définitif)**

Droit au respect de la vie privée (art. 8 de la Convention de sauvegarde) – Nuisances sonores

.....
La ville de Valence, riche en bars, boîtes de nuit et discothèques, connaît une vie nocturne animée que n'apprécie pas nécessairement une personne née en 1930. Suivant expertise, la chambre à coucher du requérant était exposée à un bruit nocturne variant de cinquante à soixante décibels (comparable au passage d'un avion à basse altitude) quand il est préconisé un maximum de vingt à trente. En parallèle, un rapport médical a établi un lien de cause à effet entre les nuisances et la dégradation de l'état psychologique du plaignant. La condamnation de l'Espagne était inévitable en l'état actuel de la jurisprudence¹, qui a évolué sensiblement depuis que la Cour se refusait à censurer les choix de la Grande-Bretagne pour limiter le bruit des avions par crainte de s'immiscer dans l'exercice d'un pouvoir d'appréciation discrétionnaire². Dans l'affaire recensée, la municipalité de Valence s'était dotée d'un plan de réduction des nuisances sonores dont les résultats s'étaient avérés insuffisants. Rétorquerait-on que comparaison n'est pas raison et que le développement de la navigation aérienne serait « devenu nécessaire au bien-être économique du pays », pour employer les termes de l'ancien arrêt *Powell et Rainer*, que l'on pourrait tenir le même raisonnement à propos d'une ville dont l'essentiel des ressources provient du secteur du tourisme.

Jean-François NEURAY

**Cour eur. D.H., Krushev c. Bulgarie,
25 janvier 2018, req. 8389/10**

Défaut de permis d'urbanisme – Amende administrative – Obligation de recours juridictionnel

.....
Une amende administrative de 2 500 € est infligée à une entreprise pour défaut de permis d'urbanisme. La loi bulgare exclut tout recours juridictionnel dans cette hypothèse. C'est une violation de l'article 6 de la C.E.D.H. sous son

1. Notamment Cour eur. D.H., Lopez Ostra c/ Espagne, 9 décembre 1994, *Publ. Cour eur. D.H.*, série A, vol. 303, p. 37 ; F. SUDRE *et al.*, *Les grands arrêts de la Cour européenne des droits de l'homme*, 5^e éd., PUF, 2009, p. 29, note F. SUDRE ; *Amén.*, 1995, p. 166, obs. P. GILLIAUX ; *J.T.-dr. eur.*, 1995, p. 43 ; *T.M.R.*, 1995, p. 294, obs. Y. HAECK ; Cour eur. D.H., Guerra c/ Italie, 19 février 1998, *Rev. trim. dr. h.*, 1998, p. 808, note Ph. FRUMER ; Cour eur. D.H., Moreno Gomez, 16 novembre 2004, F. SUDRE *et al.*, *Les grands arrêts de la Cour européenne des droits de l'homme*, 5^e éd., PUF, 2009, p. 502, note J.-P. MARGUÉNAUD ; *adde* : J.A. TIETZMANN E SILVA, « L'étendue du verdissement de la jurisprudence de la Cour européenne des droits de l'homme par l'arrêt *Moreno Gomez c/ Espagne* », *Rev. eur. env.*, 2006, p. 315 ; dans le même sens : Cour eur. D.H., Oluic c/ Croatie, 20 mai 2010 ; Cour eur. D.H., Mileva *et autres* c/ Bulgarie, 25 novembre 2010 (où la Cour retient aussi la carence de l'autorité dans l'exécution de décisions de justice favorables aux plaignants).

2. Cour eur. D.H., Powell & Rainer, 21 février 1990, *Publ. Cour eur. D.H.*, série A, vol. 172 *et Rev. trim. dr. h.*, 1991, p. 241, note J.-F. FLAUSS ; Cour eur. D.H. (Gr. Ch.), Hatton c/ Royaume-Uni, 8 juillet 2003.

angle pénal, car cette amende est punitive et, en l'espèce, son montant, équivalant à plus de vingt fois le « salaire mensuel » en Bulgarie, était relativement sévère.

Michel DELNOY

**Conv. eur. D.H., Kristiana Ltd c. Lituanie,
6 février 2018, n° 36184/13**

Droit de propriété – Art. 1^{er} du Protocole n° 1 C.E.D.H. – Privatisation et vente d'anciens bâtiments militaires – Bâtiments destinés à être démolis en vue de la protection du parc naturel – Absence d'atteinte au droit de propriété de l'acheteur

Kristiana Ltd¹ est une société anonyme de Vilnius qui a acquis en 2000 d'anciens bâtiments militaires situés dans le parc national de l'isthme de Courlande à Juodkrante. L'isthme de Courlande est un cordon littoral sablonneux qui sépare la rive orientale de la mer Baltique et la lagune de Courlande et s'étire sur 98 kilomètres. Sa largeur varie entre 400 m et 3,8 km. La partie nord-est (52 km) appartient à la Lituanie et la partie sud-ouest (46 km) à la Russie. Les deux parties sont protégées par le statut de parc national adopté par chacun des pays, en 1987 pour la partie russe et en 1991 pour la partie lituanienne. En outre, en 2000, l'isthme de Courlande a été inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco. Dès 1994, l'État lituanien avait adopté un plan d'aménagement qui incluait une proposition de démolition des anciens bâtiments militaires et la restauration de l'environnement naturel.

En 1998, le Gouvernement décide de privatiser ces anciens bâtiments soviétiques mais pas l'assiette foncière. L'ensemble immobilier est composé de deux casernes, une cantine, un magasin et deux hangars. Il est mis en vente publique. La Kristiana Ltd, seule candidate, l'acquiert pour un montant d'environ 65 000 €. Le contrat de vente est signé en février 2000. Il prévoit que le nouveau propriétaire loue l'assiette foncière.

Si, en 2001, la commune de Neringa décida d'élaborer un plan détaillé du périmètre où se situent les bâtiments en question en vue soit de les rénover, soit de construire de nouveaux bâtiments à destination de loisirs, les autorités en charge du parc et l'administration régionale de la protection de l'environnement ont estimé que le site devait être réintégré dans le paysage et retrouver une affectation de zone forestière, sauf décision contraire du ministre. Le projet déposé par Kristiana Ltd en août 2003 pour changer l'affectation de ses biens en zone de loisirs fut rejeté par les autorités régionales. Les recours contre ce refus furent rejetés notamment par la Cour suprême administrative qui a considéré qu'il n'était pas possible de construire des bâtiments à vocation touristique dans le parc national.

Une longue saga procédurale s'ensuivit et se poursuit encore puisque, comme le note la Cour européenne des droits de l'homme, deux recours devant la Cour suprême

administrative sont toujours pendants. Kristiana Ltd a tenté en vain de contester les taxes foncières et les taxes immobilières qu'elle doit payer, d'obtenir un permis de construire pour rénover les bâtiments les plus endommagés, ce que la commune lui demandait de faire, d'obtenir un permis pour un projet de rénovation de la cantine ou encore d'obtenir que le nouveau plan d'aménagement du parc national soit intègre son lot en zone constructible de loisirs, soit prévoit un délai avant la démolition et un mécanisme d'indemnisation.

C'est ceci qui a conduit Kristiana Ltd devant la Cour européenne des droits de l'homme. Elle invoque, d'une part, la violation de l'article 1^{er} du Protocole n° 1 qui protège le droit de propriété et, d'autre part, la violation de l'article 6, § 1^{er}, de la Convention européenne des droits de l'homme et de son droit à un procès équitable.

En ce qui concerne l'article 1^{er}, le Gouvernement lituanien contestait l'existence, dans le chef de Kristiana Ltd, d'un « bien » au sens de cette disposition dès lors que depuis 1994, il était établi que le propriétaire des bâtiments devait soit les démolir, soit les revendre. Kristiana Ltd, elle, considérait qu'elle était en droit d'espérer pouvoir utiliser ces bâtiments jusqu'à leur démolition, ce que la Cour reconnaît. Sur le fond, Kristiana Ltd estimait que c'est le plan d'aménagement de 2012 et non celui de 1994 qui a décidé que les bâtiments devaient être démolis. La requérante se fonde notamment sur le fait que si la décision de démolir ces bâtiments avait été prise en 1994, ceux-ci n'auraient jamais été inscrits sur la liste des biens à privatiser ni vendus en 2000. Elle invoque également le fait que la commune elle-même, après inspection desdits bâtiments, a décidé, en mai 2013, que les bâtiments devaient être réparés.

Reconnaissant une ingérence dans le droit de Kristiana Ltd au respect de ses biens, la Cour procède à l'analyse de la légalité, la légitimité et la proportionnalité de la mesure prise par les autorités lituaniennes. Sur les deux premiers points, la Cour note que la base légale se trouve à suffisance dans le droit national notamment en lien avec les mesures de protection du parc national et que la conservation du patrimoine culturel est légitime et garanti en l'espèce que la Lituanie soit en conformité avec ses obligations internationales vis-à-vis de l'Unesco. Quant à la proportionnalité, la Cour estime que Kristiana Ltd ne pouvait ignorer que depuis 1994 les bâtiments étaient voués à la démolition, ce que confirmait l'inscription de l'isthme dans la liste indicative du patrimoine de l'Unesco en 1991 et puis en 2000 dans la liste effective. La Cour note également que le plan d'aménagement de 2012 n'a pas modifié le statut des bâtiments tel qu'il résultait du plan de 1994. Les circonstances du dossier montrent que la requérante ne pouvait pas espérer obtenir un permis pour redévelopper les bâtiments. Kristiana Ltd a donc pris le risque d'acheter les biens en sachant qu'un jour ils seraient démolis. Elle ne peut donc revendiquer une quelconque indemnisation pour la démolition. Ajoutant que la requérante a eu toutes les garanties procédurales devant les juridictions nationales pour contester les décisions des autorités, elle estime qu'il n'y a pas en l'espèce de violation de l'article 1^{er} du Protocole n° 1.

Sans surprise, la Cour rejette également la requête en ce qu'elle invoque la violation de l'article 6, § 1^{er}, de la Convention et le droit de la requérante à un procès équitable. Même si la Cour observe que les droits de la requérante ont été méconnus à un certain moment des procédures qu'elle avait

1. L'arrêt n'existe qu'en anglais.