



COUR EUROPÉENNE DES DROITS DE L'HOMME
EUROPEAN COURT OF HUMAN RIGHTS

COUR (CHAMBRE)

**AFFAIRE PINE VALLEY DEVELOPMENTS LTD ET AUTRES c.
IRLANDE (ARTICLE 50)**

(Requête n° 12742/87)

ARRÊT

STRASBOURG

9 février 1993

En l'affaire Pine Valley Developments Ltd et autres c. Irlande*,

La Cour européenne des Droits de l'Homme, constituée, conformément à l'article 43 (art. 43) de la Convention de sauvegarde des Droits de l'Homme et des Libertés fondamentales ("la Convention")** et aux clauses pertinentes de son règlement, en une chambre composée des juges dont le nom suit:

Mme D. BINDSCHIEDLER-ROBERT, *président*,

MM. L.-E. PETTITI,

C. RUSSO,

J. DE MEYER,

S.K. MARTENS,

Mme E. PALM,

MM. I. FOIGHEL,

R. PEKKANEN,

J. BLAYNEY, *juge ad hoc*,

ainsi que de M. M.-A. EISSEN, *greffier*,

Après en avoir délibéré en chambre du conseil les 23 septembre 1992 et 1er février 1993,

Rend l'arrêt que voici, adopté à cette dernière date:

PROCEDURE ET FAITS

1. L'affaire a été déférée à la Cour par la Commission européenne des Droits de l'Homme ("la Commission") puis par le gouvernement de l'Irlande ("le Gouvernement"), les 11 juillet et 11 septembre 1990 respectivement. A son origine se trouve une requête (n° 12742/87) dirigée contre l'Irlande et dont deux sociétés enregistrées dans cet État, Pine Valley Developments Ltd ("Pine Valley") et Healy Holdings Ltd ("Healy Holdings"), ainsi qu'un ressortissant irlandais, M. Daniel Healy, avaient saisi la Commission en 1987.

2. Par un arrêt du 29 novembre 1991 ("arrêt au principal"), la Cour a dit notamment que Healy Holdings et M. Healy (ci-après conjointement dénommés "les requérants") ont subi une discrimination contraire à l'article 14 de la Convention, combiné avec l'article 1 du Protocole n° 1 (art. 14+P1-1), en ce que l'article 6 de la loi de 1982 sur l'urbanisme et l'aménagement du territoire dans les collectivités locales (Local Government (Planning and Development) Act, "la loi de 1982") avait validé avec effet rétroactif tous

* L'affaire porte le n° 43/1990/234/300. Les deux premiers chiffres en indiquent le rang dans l'année d'introduction, les deux derniers la place sur la liste des saisines de la Cour depuis l'origine et sur celle des requêtes initiales (à la Commission) correspondantes.

** Tel que l'a modifié l'article 11 du protocole n° 8 (P8-11), entré en vigueur le 1er janvier 1990.

les certificats d'urbanisme de la catégorie pertinente, sauf le leur (série A n° 222, paragraphes 61-64 des motifs et point 6 du dispositif, pp. 26-27 et 29).

Seule reste à trancher la question de l'application de l'article 50 (art. 50) en l'espèce. Pour les faits de la cause, il y a lieu de se reporter aux paragraphes 8 à 34 de l'arrêt au principal (*ibidem*, pp. 8-17).

3. A l'audience du 21 mai 1991 devant la Cour, conseil du Gouvernement et délégué de la Commission ont réservé leur opinion sur les demandes de satisfaction équitable présentées par les requérants.

Par son arrêt au principal, la Cour a donc réservé la question en entier; elle a invité le Gouvernement et les requérants à lui adresser, dans les trois mois, leurs observations écrites en la matière, et notamment à lui donner connaissance de tout accord auquel ils pourraient aboutir (paragraphes 67-68 des motifs et point 8 du dispositif, pp. 28-29).

4. Après l'échec d'une tentative d'arrangement et conformément à l'invitation qui précède ainsi qu'aux directives du président, des conclusions et observations relatives aux prétentions formulées au titre de l'article 50 (art. 50) ont été communiquées par les requérants les 28 février, 19 mars, 20 avril, 22 avril et 30 juin 1992, par le Gouvernement les 27 mars, 10 avril et 15 juin 1992 et par le délégué de la Commission le 10 avril 1992. Parmi les pièces déposées devant la Cour figuraient des évaluations, par des experts géomètres, du terrain appartenant à Healy Holdings, pour lequel le certificat préalable avait été délivré initialement ("le site de Clondalkin").

5. Le 23 septembre 1992, la Cour a décidé qu'il n'y avait pas lieu de tenir audience.

6. Lors de la délibération du 1er février 1993, un empêchement de M. le président R. Ryssdal et de M. J. Pinheiro Farinha, qui avaient participé à l'adoption de l'arrêt au principal, a entraîné le remplacement du premier par Mme D. Bindschedler-Robert à la tête de la chambre, du second par M. S.K. Martens, suppléant, et de Mme Bindschedler-Robert elle-même, en qualité de membre de celle-ci, par M. R. Pekkanen, lui aussi suppléant (articles 21 par. 5, 22 par. 1, 24 par. 1 et 54 par. 2 du règlement).

EN DROIT

7. Aux termes de l'article 50 (art. 50) de la Convention,

"Si la décision de la Cour déclare qu'une décision prise ou une mesure ordonnée par une autorité judiciaire ou toute autre autorité d'une Partie Contractante se trouve entièrement ou partiellement en opposition avec des obligations découlant de la (...) Convention, et si le droit interne de ladite Partie ne permet qu'imparfaitement d'effacer les conséquences de cette décision ou de cette mesure, la décision de la Cour accorde, s'il y a lieu, à la partie lésée une satisfaction équitable."

En vertu de ce texte, les requérants revendiquent une indemnité pour préjudice matériel et le remboursement de frais et dépens, ainsi que des intérêts. M. Healy réclame en outre la réparation d'un tort moral.

A. Préjudice matériel

8. Les intéressés sollicitent une compensation pour le dommage matériel que leur aurait causé la non-validation rétroactive, par la loi de 1982, du certificat préalable d'urbanisme délivré en 1977 pour le site de Clondalkin et annulé en 1982 par la Cour suprême.

9. Requérants, Gouvernement et délégué de la Commission s'accordent à considérer que l'affaire appelle l'octroi d'une telle indemnité. Les premiers précisent qu'ils ne demandent pas à recouvrer les profits qu'ils auraient réalisés s'ils avaient pu aménager le site; la perte à réparer consisterait dans la différence entre les valeurs du site avec et sans le certificat préalable à la date pertinente. Requérants et Gouvernement se rejoignent aussi sur le choix de cette dernière: il s'agirait du 28 juillet 1982, qui marqua l'entrée en vigueur de la loi de 1982; solution qui inspire des doutes au délégué de la Commission, mais que la Cour n'estime pas contre-indiquée en l'occurrence.

10. Le principal point litigieux sur cette partie de l'affaire est ici la valeur que le site de Clondalkin aurait eue en juillet 1982 si le certificat préalable de 1977 avait encore été valide. S'appuyant sur des rapports d'estimation établis par des experts géomètres, les requérants et le Gouvernement avancent respectivement les chiffres de 2 200 000 et 550 000 livres irlandaises (£IR).

11. Devant un tel écart, la Cour a recherché d'abord dans le dossier des éléments ne prêtant pas, ou pas autant, à controverse; elle a relevé ce qui suit:

a) Pine Valley acheta, au cours d'une transaction de gré à gré, les 22 acres du site de Clondalkin - 21,5 d'après le Gouvernement - en novembre 1978 pour 550 000 £IR, soit environ 25 000 £IR l'acre.

b) Un emplacement de 4,5 acres, comparable selon le Gouvernement à celui des requérants, fut vendu 200 000 £IR aux enchères publiques en juin 1981, soit 44 444 £IR l'acre. Si un calcul ne peut prendre l'acre pour seule base, cet exemple montre que la valeur des biens-fonds à aménager a augmenté de 1978 à 1981. Nul ne conteste que le terrain des requérants constituait un emplacement de premier ordre; il n'y a donc aucune raison de penser qu'en juillet 1982, avec un certificat préalable d'urbanisme, il n'aurait pas dépassé les 550 000 £IR de 1978. D'ailleurs, le Gouvernement lui-même admet que ce bien aurait valu 1 600 000 £IR en juillet 1982, soit quelque 73 000 £IR l'acre, si l'on avait pu l'aménager aussitôt et sans frais exorbitants (à ce sujet, voir les deux alinéas suivants).

c) Le Gouvernement insiste fortement sur ce qu'il appelle les "vices inhérents" au site de Clondalkin: configuration malcommode, difficulté d'accès par une route étroite sur laquelle les requérants n'avaient qu'un droit de passage et absence de services publics d'adduction d'eau et d'égouts. Les intéressés n'en disconviennent pas; ils ne discutent pas non plus le montant des déductions à opérer, d'après le Gouvernement, pour aboutir au produit d'une vente de gré à gré qui tiendrait compte de ces trois inconvénients (535 000 £IR). Ils soulignent en revanche, pour le deuxième et le dernier, que le certificat préalable d'urbanisme délivré pour le terrain ne s'accompagnait d'aucune condition quant à l'amélioration de l'accès ou à la viabilisation. La Cour estime pourtant qu'il s'agissait là d'éléments à considérer pour déterminer le prix en cas de vente de gré à gré: un acquéreur potentiel aurait sûrement eu égard à des frais exorbitants à exposer pour une mise en valeur avec des équipements appropriés, tels une voie d'accès et des services, même si le certificat préalable n'énonçait aucune exigence de cet ordre.

d) Le Gouvernement plaide aussi qu'il eût fallu beaucoup de temps pour obtenir le certificat d'urbanisme à part entière et l'autorisation administrative nécessaires à l'aménagement du site. Les requérants le nient, mais la Cour n'a pas le sentiment que ces approbations auraient pu être recueillies aussi vite qu'ils paraissent le dire: un acheteur aurait dû définir l'aménagement souhaité par lui, faire établir des plans détaillés dans cette perspective et voir les services d'urbanisme les homologuer. En outre, ni le Gouvernement ni les requérants ne relèvent que même si la loi de 1982 l'avait validé avec effet rétroactif, le certificat préalable d'urbanisme octroyé aurait expiré le 10 mars 1984 et n'aurait pu être prorogé sans l'exécution de travaux importants avant cette date (arrêt au principal, p. 10, par. 16). La diligence dont aurait donc dû témoigner un promoteur, aurait probablement, selon la Cour, limité le cercle des acquéreurs potentiels et, partant, la valeur vénale du terrain.

e) Les requérants ont d'abord allégué que sans le certificat préalable d'urbanisme, leur emplacement valait en juillet 1982 50 000 £IR, prix de sa vente de gré à gré en 1988. Ils ont toutefois admis par la suite ce qu'affirme le Gouvernement: qu'on le destinât à l'agriculture ou à l'agrément, le terrain valait alors 65 000 £IR.

f) Les intéressés reconnaissent eux-mêmes qu'en fixant l'indemnité sur la base suggérée par eux, il échet de déduire 13 500 £IR, correspondant au revenu locatif virtuel du bien-fonds de 1982 à 1988.

12. La Cour ne saurait souscrire à la thèse du Gouvernement sur les points suivants:

a) D'après elle, pour chiffrer le dommage subi par les requérants il n'y a pas lieu de prendre en compte l'impôt sur le gain en capital dont ils auraient été redevables en cas de vente de leur emplacement, ni le droit de timbre que pareille transaction aurait impliqué. Eu égard à la manière dont ils

formulent leur demande, il faut en effet apprécier la valeur du terrain en leur possession et non le produit net qu'ils en auraient tiré s'ils l'avaient cédé.

b) Le Gouvernement ne justifie pas la déduction que, dans ses conclusions définitives, il suggère d'opérer pour "Retard de quatre ans au taux de 15 % l'an: 590 000 £IR".

c) Avec le délégué de la Commission, la Cour estime ne devoir rien retrancher au titre du constat de non-violation de l'article 1 du Protocole n° 1 (P1-1) figurant dans son arrêt au principal: il n'a aucune incidence sur l'ampleur du préjudice résultant de la discrimination dont elle a jugé victimes les requérants.

13. Selon ces derniers, la somme à leur allouer doit comprendre des intérêts à partir de la date du manquement aux exigences de la Convention, soit le 28 juillet 1982, car s'ils avaient perçu à cette date une indemnité elle aurait produit un intérêt depuis lors.

14. Avec le délégué de la Commission, la Cour considère qu'il y a lieu à paiement d'un intérêt. Le Gouvernement objecte que pareille décision reviendrait à dédommager des spéculateurs immobiliers, mais l'argument n'emporte pas la conviction puisque les prétentions des requérants ne reposent pas sur la perte des profits d'une mise en valeur.

La Cour ne partage pas non plus l'opinion du Gouvernement d'après laquelle ils sont forclos à réclamer des intérêts faute de l'avoir fait dans la procédure interne: la juridiction nationale pouvait en octroyer d'office.

Quant au montant des intérêts sollicités, il y a lieu de se fonder sur les taux applicables aux décisions judiciaires irlandaises; les taux commerciaux cités par les requérants semblent plus adaptés à une demande pour perte des profits d'une mise en valeur.

15. Vu ce qui précède et statuant en équité, la Cour accorde de ce chef aux requérants une somme globale de 1 200 000 £IR, intérêts compris.

B. Dommage moral

16. Pour préjudice moral, M. Healy revendique une somme "très substantielle", mais non chiffrée, qui l'indemnise des effets que la violation relevée par la Cour a eus sur son sort personnel: perte de sa condition antérieure, de toute perspective et de sa joie de vivre, incapacité de trouver un emploi et faillite. Il en laisse l'appréciation à la sagesse de la Cour.

Pour le délégué de la Commission, M. Healy devrait percevoir quelque chose à ce titre. Le Gouvernement affirme le contraire, au motif que le requérant n'a pas établi de lien de causalité clair entre le manquement constaté et la dégradation de sa situation. En ordre subsidiaire, il soutient que l'octroi d'une indemnité pour préjudice matériel, en sus du redressement déclaratoire assuré par l'arrêt au principal, suffirait pour que justice soit rendue.

17. La Cour ne peut accueillir la thèse du Gouvernement. Quand bien même, comme il le laisse entendre, les difficultés personnelles de M. Healy auraient pour origine les problèmes rencontrés dans d'autres projets de promotion immobilière dont s'occupait celui-ci, rien n'autorise à penser que l'impossibilité de poursuivre l'aménagement de Clondalkin n'y a pas contribué et ne les a pas aggravées. La violation de la Convention a donc porté à l'intéressé un tort moral; selon la Cour, le constat figurant dans l'arrêt au principal ne fournit pas en soi une satisfaction équitable suffisante à cet égard.

Statuant en équité, la Cour alloue à M. Healy 50 000 £IR de ce chef.

C. Frais et dépens

18. Les requérants sollicitent le remboursement de frais et dépens, d'un montant global de 449 415 £IR 11, se répartissant ainsi:

a) frais exposés en Irlande après le 28 juillet 1982, devant la High Court et la Cour suprême, plus intérêts: 42 655 £IR 11 ;

b) frais afférents aux procédures suivies à Strasbourg, y compris celle relative à l'application de l'article 50 (art. 50): 406 760 £IR.

Le Gouvernement combat cette demande, nettement exagérée à ses yeux; il estime raisonnable une somme de 80 455 £IR 97 au total (taxe sur la valeur ajoutée incluse).

Le délégué de la Commission juge lui aussi élevé le montant réclamé, mais laisse à la Cour le soin de fixer un chiffre mesuré.

19. La Cour a examiné la question à la lumière des principes qui se dégagent de sa jurisprudence.

Elle note d'abord l'absence de contestation sur la réalité et la nécessité des frais dont il s'agit. Le remboursement intégral de la somme revendiquée pour la procédure interne lui paraît s'imposer: le volume des honoraires et dépens ne peut passer pour déraisonnable et il se justifie d'y ajouter des intérêts (voir, sur le dernier point, l'arrêt *Observer et Guardian c. Royaume-Uni* du 26 novembre 1991, série A n° 216, p. 38, par. 81).

Par contre, la Cour trouve elle aussi excessives les prétentions concernant les instances menées à Strasbourg. Tenant compte de ce que le Conseil de l'Europe a versé à M. Healy, pour honoraires, dans le cadre de l'assistance judiciaire et statuant en équité, elle octroie de ce chef 70 000 £IR, plus tout montant éventuellement dû au titre de la taxe sur la valeur ajoutée.

D. Intérêts sur la somme allouée par la Cour

20. Les requérants entendent aussi percevoir un intérêt sur les sommes accordées (pour dommage matériel et pour frais, au moins), à partir de la date du présent arrêt et jusqu'au versement.

21. Ni le Gouvernement ni la Commission ne se prononcent sur cette demande. La Cour n'estime pas en l'occurrence approprié d'y accéder.

PAR CES MOTIFS, LA COUR, A L'UNANIMITE,

1. Dit que l'Irlande doit payer, dans les trois mois:
 - a) à Healy Holdings Ltd et à M. Healy conjointement, 1 200 000 £IR (un million deux cent mille livres irlandaises) pour dommage matériel, 42 655 £IR 11 (quarante-deux mille six cent cinquante-cinq livres irlandaises et onze pence) pour leurs frais et dépens en Irlande et 70 000 £IR (soixante-dix mille livres irlandaises), plus tout montant éventuellement dû au titre de la taxe sur la valeur ajoutée, pour leurs frais et dépens à Strasbourg;
 - b) à M. Healy, 50 000 £IR (cinquante mille livres irlandaises) pour tort moral;
2. Rejette la demande de satisfaction équitable pour le surplus.

Fait en français et en anglais, puis communiqué par écrit en vertu de l'article 55 par. 2, second alinéa, du règlement de la Cour, le 9 février 1993.

Denise BINDSCHEDLER-ROBERT
Président

Marc-André EISSEN
Greffier