



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

DEUXIÈME SECTION

AFFAIRE MOTAIS DE NARBONNE c. FRANCE

(Requête n° 48161/99)

ARRÊT

STRASBOURG

2 juillet 2002

DÉFINITIF

02/10/2002

Cet arrêt deviendra définitif dans les conditions définies à l'article 44 § 2 de la Convention. Il peut subir des retouches de forme.

En l'affaire Motais de Narbonne c. France,

La Cour européenne des Droits de l'Homme (deuxième section), siégeant en une chambre composée de :

MM. A. BAKA , *président*,

J.-P. COSTA,

L. LOUCAIDES

C. BÎRSAN,

K. JUNGWIERT,

M^{mes} W. THOMASSEN,

A. MULARONI, *juges*,

et de M^{me} S. DOLLÉ, *greffière de section*,

Après en avoir délibéré en chambre du conseil les 4 septembre 2001 et le 11 juin 2002,

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

PROCÉDURE

1. A l'origine de l'affaire se trouve une requête (n° 48161/99) dirigée contre la République française et dont des ressortissants de cet Etat, M. Marie Camille Victor André Augustin Oscar Motais de Narbonne, M. Marie Joseph Edouard Camille Roland Motais de Narbonne, M^{me} Marie Thérèse Arlette Motais de Narbonne, épouse Bernard, M. Marie Joseph Jean Claude Motais de Narbonne, M^{me} Marie Thérèse Victoria Hélène Motais de Narbonne, épouse Peyret-Forcade, M. Pierre Victor Marie Dupuy, et M^{me} Claudine Marie Hélène Dupuy, épouse Cadet, (« les requérants »), ont saisi la Cour les 16 mars 1998 en vertu de l'article 34 de la Convention de sauvegarde des Droits de l'Homme et des Libertés fondamentales (« la Convention »).

2. Les requérants sont représentés devant la Cour par M^e G. Delvolve, avocat au Conseil d'Etat et à la Cour de cassation. Le gouvernement français (« le Gouvernement ») est représenté par son agent, M. Ronny Abraham, directeur des Affaires juridiques au ministère des Affaires étrangères.

3. Les requérants dénonçaient une violation de l'article 1^{er} du Protocole n° 1.

4. La requête a été attribuée à la troisième section de la Cour (article 52 § 1 du règlement). Au sein de celle-ci, la chambre chargée d'examiner l'affaire (article 27 § 1 de la Convention) a été constituée conformément à l'article 26 § 1 du règlement.

5. Par une décision du 4 septembre 2001, la chambre a déclaré la requête recevable.

6. Tant les requérants que le Gouvernement ont déposé des observations écrites sur le fond de l'affaire (article 59 § 1 du règlement).

7. Le 1^{er} novembre 2001, la Cour a modifié la composition de ses sections (article 25 § 1 du règlement). La présente requête a été attribuée à la deuxième section ainsi remaniée (article 52 § 1).

EN FAIT

8. Le premier requérant, M. Marie Camille Victor André Augustin Oscar Motais de Narbonne, est né en 1926. Le second requérant, M. Marie Joseph Edouard Camille Roland Motais de Narbonne, est né en 1927. La troisième requérante, M^{me} Marie Thérèse Arlette Motais de Narbonne, épouse Bernard, est née en 1929. Le quatrième requérant, M. Marie Joseph Jean Claude Motais de Narbonne, est né en 1931. La cinquième requérante, M^{me} Marie Thérèse Victoria Hélène Motais de Narbonne, épouse Peyret-Forcade, est née en 1932. Le sixième requérant, M. Pierre Victor Marie Dupuy, est né en 1957. La septième requérante, M^{me} Claudine Marie Hélène Dupuy, épouse Cadet, est née en 1961.

M^{me} Marie Thérèse Victoria Hélène Motais de Narbonne réside à Paris et les six autres requérants, dans le département de la Réunion.

M. Pierre Victor Marie Dupuy et M^{me} Claudine Marie Hélène Dupuy, déclarent agir en qualité d'héritiers de M^{me} Marguerite Marie Thérèse Motais de Narbonne, épouse Dupuy, leur mère décédée.

I. LES CIRCONSTANCES DE L'ESPECE

9. Par un arrêté du 1^{er} décembre 1982, le Préfet de La Réunion déclara d'utilité publique le projet d'acquisition par le département (représenté par la Société d'Equipement du Département de la Réunion ; « SEDRE ») d'un terrain sis à Saint-Denis et appartenant à M^{me} Marie Josephine Clémentine Piveteau, née Motais de Narbonne, « en vue de la constitution de réserves foncières destinées à l'habitat très social ». L'ordonnance d'expropriation fut prise le 6 juillet 1983. L'indemnité d'expropriation fut fixée à environ 1 966 700 FRF par un jugement du 24 février 1983.

Le 27 août 1984, le département vendit le terrain à la commune de Saint-Denis. Celle-ci, en mai 1988, en céda une partie à la Société immobilière de la Réunion (« SIDR ») par la voie de l'échange.

10. En 1989, le terrain litigieux étant resté en l'état de friches, M^{me} Marie Josephine Clémentine Piveteau assigna le Département de la Réunion, la SEDRE, la commune et la SIDR devant le tribunal de grande instance de Saint-Denis pour voir constater que plus de cinq ans s'étaient écoulés depuis l'ordonnance d'expropriation sans que le terrain ait reçu l'affectation prévue par la déclaration d'utilité publique. En outre, elle sollicitait la rétrocession du bien sur le fondement de l'article L. 12-6 du code de l'expropriation pour

cause d'utilité publique et réclamait une indemnité pour privation de jouissance.

Par la suite, la demanderesse se désista de son action contre la SEDRE, la commune et la SIDR ; elle renonça en outre à demander la rétrocession du bien (vendu à la commune puis, pour partie, cédé à la SIDR, il n'était plus dans le patrimoine du département expropriant) pour requérir la condamnation du département à lui verser le montant de la valeur actuelle du bien sous déduction de l'indemnité d'expropriation perçue.

11. Le 19 mai 1992, le tribunal jugea que le Département n'avait « pas respecté les dispositions de l'article L. 12-6 du code de l'expropriation ». Relevant que le droit de rétrocession se résolvait en dommages-intérêts dans le cas où l'immeuble exproprié avait quitté le patrimoine de l'expropriant, il dit en conséquence la demande de la requérante fondée en son principe et, ordonnant une expertise, sursit à statuer sur le quantum des dommages-intérêts à verser à la demanderesse. Le jugement comprend notamment le motif suivant :

« (...) la déclaration d'utilité publique en date du 1er décembre 1982 a affecté le terrain exproprié à la constitution de « réserves foncières destinées à l'habitat très social ». Il est constant que dans le délai de cinq années qui a suivi l'ordonnance d'expropriation (6 juillet 1983) aucun habitat de ce [type] n'avait été édifié sur le bien (...) et aucuns travaux pouvant être considérés comme un commencement d'exécution n'avait débuté sur la parcelle. Le fait pour le Département d'avoir, à l'intérieur de ce délai de cinq années, revendu ce terrain à la commune, laquelle l'a en partie échangé à la SIDR, dont l'objet social est précisément d'édifier des constructions relevant de la définition de l'habitat très social, ne peut évidemment être considéré comme ce commencement d'exécution, en l'absence de tout acte matériel sur les lieux. »

12. Le Département interjeta appel de ce jugement. M^{me} Marie Josephine Clémentine Piveteau décéda en cours d'instance ; ses enfants – les cinq premiers requérants ainsi que M^{me} Marguerite Marie-Thérèse Motaïs de Narbonne, épouse Dupuy – reprirent la procédure à leur compte.

Par un arrêt du 9 août 1996, la Cour d'appel de Saint-Denis infirma le jugement entrepris. Elle souligna notamment ce qui suit :

« (...) aucune disposition légale ou réglementaire n'impose à l'expropriant d'affecter dans le délai de cinq ans de l'article L. 12-6 du code de l'expropriation la réserve foncière constituée par voie d'expropriation ; (...) la constitution de réserves foncières a en effet pour finalité de répondre à des besoins d'urbanisation à moyen ou long terme dont la satisfaction, par nature, ne peut être enfermée dans le délai de cinq ans prévu expressément dans les autres cas d'expropriation ;

(...) en l'état rien ne permet d'affirmer que l'opération d'urbanisation initialement prévue ne sera pas réalisée (...). »

13. Par un arrêt du 30 septembre 1998, la Cour de cassation rejeta le pourvoi en cassation formé par les héritiers au moyen notamment de l'article 1 du Protocole n° 1. L'arrêt précise ce qui suit :

« (...) la cour d'appel a exactement retenu, sans violer l'article 1^{er} du Protocole additionnel n° 1 à la Convention (...), qu'aucune disposition légale ou réglementaire n'impose à l'expropriant d'affecter, dans le délai de cinq ans de l'article L. 12-6 du code de l'expropriation, la réserve foncière constituée par voie d'expropriation ;

(...)

(...) après avoir relevé que la déclaration d'utilité publique prévoyait que les terrains expropriés seraient affectés à la constitution de réserves foncières en vue de la réalisation à terme de logements sociaux et retenu que le département de la Réunion avait vendu, comme il était en droit de le faire, les terrains expropriés à la commune de Saint-Denis qui les avait elle-même cédés à la SIDR dont l'objet social était la constitution de logements de ce type, la cour d'appel, qui en déduit que rien ne permettait d'affirmer que l'opération d'urbanisation initialement prévue ne serait pas réalisée, a, par ces seuls motifs (...) légalement justifié sa décision de ce chef ».

B. LE DROIT INTERNE PERTINENT

14. Les dispositions pertinentes du code de l'urbanisme sont les suivantes :

Article L. 221-1 :

« L'Etat, les collectivités locales, ou leurs groupements y ayant vocation, les syndicats mixtes et les établissements publics mentionnés aux articles L. 321-1 et L. 324-1 sont habilités à acquérir des immeubles, au besoin par voie d'expropriation, pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 ».

Article L. 221-2 :

« La personne publique qui s'est rendue acquéreur d'une réserve foncière doit en assurer la gestion en bon père de famille.

Avant leur utilisation définitive, les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières ne peuvent faire l'objet d'aucune cession en pleine propriété en dehors des cessions que les personnes publiques pourraient se consentir entre elles et celles faites en vue de la réalisation d'opérations pour lesquelles la réserve a été constituée. Ces immeubles ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.

(...) ».

Article L. 300-1 :

« Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

(...)».

15. L'article L. 12-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est ainsi rédigé :

« Si les immeubles expropriés en application du présent code n'ont pas reçu dans le délai de cinq ans la destination prévue ou ont cessé de recevoir cette destination, les anciens propriétaires ou leurs ayants droit à titre universel peuvent en demander la rétrocession pendant un délai de trente ans à compter de l'ordonnance d'expropriation, à moins que ne soit requise une nouvelle déclaration d'utilité publique. (...) »

EN DROIT

I. SUR LA VIOLATION ALLEGUEE DE L'ARTICLE 1^{er} DU PROTOCOLE N° 1

16. Les requérants dénoncent une atteinte disproportionnée à leur droit de propriété, contraire à l'article 1 du Protocole n° 1, aux termes duquel :

« Toute personne physique ou morale a droit au respect de ses biens. Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et dans les conditions prévues par la loi et les principes généraux du droit international.

(...)».

Ils exposent que le bien exproprié n'a pas reçu la destination fixée en décembre 1982 par la déclaration d'utilité publique. Ils soulignent que l'opération d'aménagement prévue n'a pas été réalisée à ce jour et que, « compte tenu des dispositions adoptées par le département de la Réunion et la société immobilière du département de la Réunion », elle ne le sera jamais. A cet égard, ils relèvent que le département, autorité expropriante, a, en 1984, vendu le bien à la commune de Saint-Denis sans que l'acte de vente ne fasse mention d'un engagement de la commune quant à l'affectation à lui donner, ni ne contienne un cahier des charges ; la commune aurait ainsi écrit dans ses conclusions devant la cour d'appel « que la session a été faite dans un cadre ordinaire et de droit sans obligation particulière pour [elle] ». Par ailleurs, dans ses conclusions devant cette même juridiction, la SIDR, société à laquelle le bien fut cédé en 1988, aurait déclaré « que l'acte d'échange (...) ne comportait aucune obligation particulière de construire ou autre à la charge de la SIDR ». En outre, contrairement à ce qu'affirme le Gouvernement, la SIDR n'aurait pas pour objet la construction de logements sociaux mais la réalisation de logements résidentiels ; pour preuve, les requérants produisent des plaquettes publicitaires dont il ressort que cette société commercialise actuellement deux projets immobiliers résidentiels aux prix respectifs de 9 600 et 13 110 FRF le m² environ.

17. Le Gouvernement souligne que l'expropriation dénoncée a été réalisée « en vue de la constitution de réserves foncières destinées à l'habitat très social ». Il ne conteste pas que le terrain en cause n'a reçu aucun aménagement, mais soutient que la Cour de cassation a confirmé en l'espèce sa jurisprudence selon laquelle l'article L. 12-6 du code de l'expropriation ne s'applique pas aux réserves foncières constituées par voie d'expropriation et qu'en conséquence, le délai de 5 ans prévu par ce texte pour l'affectation du bien à l'utilisation prévue par la déclaration d'utilité publique ne s'impose pas à l'expropriant. Il ajoute que le terrain litigieux a été légalement cédé à la SIDR, dont l'objet social « principal » est précisément la construction de logements sociaux, ce qui correspondrait à l'objet même de l'expropriation. Il souligne que la SIDR, société d'économie mixte, est le principal organisme de logement social de l'outre mer ; sur le parc de ses logements locatifs, 83 % des locataires auraient ainsi des revenus imposables inférieurs de 40 % au revenu plafond permettant l'accès aux logements sociaux. Si la SIDR réalise également, à la demande des collectivités, des opérations de promotion ordinaires (telles que celles mentionnées par les requérants), il s'agirait là d'une activité marginale, ne portant que sur une cinquantaine de logements par an alors que la production globale annuelle de cette société se situerait autour de six à sept cent logements. Par ailleurs, le prix de vente réalisé par la SDIR se situerait parmi les plus bas du marché immobilier actuel et les acquéreurs se recruteraient pour environ 50 % auprès de familles souhaitant bénéficier des mesures mises en place par l'Etat pour développer une offre locative intermédiaire grâce à la « défiscalisation ». Bref, il ne saurait être soutenu que le terrain en question n'a pas reçu l'affectation prévue au moment de l'expropriation.

Le Gouvernement ajoute qu'à supposer qu'il en aille autrement, l'article 1^{er} du Protocole n° 1 n'a en tout état de cause pas été méconnu. Premièrement, la privation de propriété litigieuse serait légale en droit interne. Deuxièmement, l'objet de l'expropriation étant la constitution d'une réserve foncière destinée à l'« habitat très social », l'opération reposerait sur une « cause d'utilité publique » au sens de l'article 1^{er} du Protocole. Le fait que la jurisprudence écarte l'application de l'article L. 12-6 du code de l'urbanisme lorsque l'expropriation a été réalisée en vue de constituer une réserve foncière ne signifierait pas que l'autorité publique est dispensée de poursuivre le but d'utilité publique annoncé, mais simplement que la réalisation effective de ce but n'est pas enfermée dans le délai de cinq ans prévu par ce texte ; ceci répondrait à l'objet même des réserves foncières, qui serait de permettre, par anticipation, la réalisation de politiques d'urbanisation à moyen ou long terme. A cet égard, le Gouvernement souligne que la technique de la réserve foncière est amplement utilisée dans plusieurs pays d'Europe du Nord, dont la Suède, les Pays-Bas et l'Allemagne. Troisièmement, M^{me} Motais de Narbonne aurait perçu une indemnité de 1 966 700 FRF, raisonnablement en rapport avec la valeur du

bien concerné. Quatrièmement, si l'opération d'urbanisation prévue n'a pu être réalisée à ce jour, cela serait dû à l'absence de réseaux d'assainissement, dont la réalisation relève de la compétence des autorités locales et non de la SIDR ; rien ne permettrait d'affirmer que cette opération d'urbanisation ne sera pas réalisée dans le futur. Bref, l'article 1^{er} du Protocole n° 1 n'aurait pas été méconnu.

18. La Cour relève qu'il n'est contesté ni que l'expropriation en question était légale au regard du droit français, ni qu'elle s'analyse en une privation de propriété au sens de la seconde phrase du premier paragraphe de l'article 1 du Protocole n° 1.

Les requérants soutiennent en revanche, en substance, que les circonstances de la cause indiquent que l'expropriation litigieuse ne reposait pas sur une « cause d'intérêt public » réelle, au sens de ladite phrase.

A cet égard, la Cour constate qu'il ressort de l'arrêté portant déclaration d'utilité publique du 1^{er} décembre 1982, que le terrain litigieux a été exproprié « en vue de la constitution de réserves foncières destinées à l'habitat très social » (paragraphe 9 ci-dessus). Il n'est pas douteux qu'un tel but – qui tient de l'organisation foncière et de la mise en œuvre d'une politique sociale – est « légitime en principe » et relève de l'intérêt public (voir, par exemple, *mutatis mutandis*, les arrêts James et autres c. Royaume Uni du 21 février 1986, série A n° 98, § 47, et Phocas c. France, du 23 avril 1996, *Recueil des arrêts et décisions* 1996-II § 55). Par ailleurs, vu la marge d'appréciation dont jouissent en ce domaine les Etats contractants et les autorités qui en constituent l'émanation, pour juger si, dans telles ou telles circonstances, un problème d'intérêt public se pose et justifie des privations de propriété, la Cour tient pour établie l'existence d'un besoin en habitats sociaux dans la zone où se situe le terrain litigieux.

19. Le problème n'est pas tranché pour autant. En effet, il ne suffit pas qu'une mesure privative de propriété poursuive, en l'espèce comme en principe, un objectif légitime « d'utilité publique » : il doit exister un rapport raisonnable de proportionnalité entre ledit but et les moyens employés. L'équilibre à ménager entre les exigences de l'intérêt général et les impératifs des droits fondamentaux est ainsi rompu si la personne concernée a eu à subir « une charge disproportionnée » (voir, parmi beaucoup d'autres, l'arrêt Saints monastères c. Grèce du 9 décembre 1994, Série A n° 301-A, §§ 70-71).

La Cour a en conséquence jugé que l'individu exproprié doit en principe obtenir une indemnisation « raisonnablement en rapport avec la valeur du bien » dont il a été privé, même si « des objectifs légitimes « d'utilité publique » (...) peuvent militer pour un remboursement inférieur à la pleine valeur marchande » (*ibidem*). Il en résulte que l'équilibre susmentionné est en règle générale atteint lorsque l'indemnité versée à l'exproprié est raisonnablement en rapport avec la valeur « vénale » du bien, telle que déterminée au moment où la privation de propriété est réalisée.

Cela n'exclut cependant pas que, dans certaines circonstances, cet équilibre soit rompu nonobstant le versement d'une somme de cette nature.

Dans l'affaire *Akkus c. Turquie* (arrêt du 9 juillet 1997, *Recueil* 1997-IV, § 29) qui mettait en cause le retard de l'administration à payer une indemnité complémentaire d'expropriation, réduisant celle-ci en raison de l'inflation, la Cour a ainsi jugé que « le caractère adéquat d'un dédommagement diminuerait si le paiement de celui-ci faisait abstraction des éléments susceptibles d'en réduire la valeur, tel l'écoulement d'un laps de temps que l'on ne saurait qualifier de raisonnable » (voir aussi *Malama c. Grèce*, n° 43622/98, arrêt du 1^{er} mars 2001, et *Tsirikakis c. Grèce*, n° 46355/99, arrêt du 17 janvier 2002).

Selon la Cour, il peut également en aller de la sorte lorsqu'un laps de temps notable s'écoule entre la prise d'une décision portant expropriation d'un bien et la réalisation concrète du projet d'utilité publique fondant la privation de propriété. Dans un tel cas, l'expropriation peut avoir pour effet de priver l'individu concerné d'une plus-value générée par le bien en cause ; si cette privation spécifique ne repose pas elle-même sur une raison légitime tenant de l'utilité publique, l'individu concerné peut subir une charge additionnelle, incompatible avec les exigences de l'article 1 du Protocole n° 1 (voir, *mutatis mutandis*, l'arrêt *Akkus* précité, §§ 30-31).

20. En l'espèce, les requérants ne prétendent pas que l'indemnité d'expropriation perçue par l'ancienne propriétaire du bien litigieux était sans rapport avec la valeur vénale de celui-ci, telle qu'elle pouvait être évaluée au moment de l'expropriation. Ils exposent en revanche que dix-neuf ans se sont écoulés depuis lors sans que le terrain en question ait fait l'objet d'un aménagement en vue de la réalisation d'équipements à vocation sociale conformément au but d'utilité publique poursuivi, et que la valeur marchande de ce terrain a notablement augmenté durant cette période ; ils en déduisent qu'ils se trouvent indûment privés d'une partie de la valeur dudit bien.

Dénonçant ces circonstances et se fondant sur l'article L. 12-6 du code de l'expropriation, l'ancienne propriétaire avait ainsi saisi les juridictions internes d'une demande tendant à la rétrocession du bien puis, en substitution, au paiement de sa valeur actualisée diminuée de l'indemnité d'expropriation. Elle avait obtenu substantiellement gain de cause en première instance mais, statuant treize ans après l'ordonnance d'expropriation, la cour d'appel de Saint-Denis avait rejeté sa demande au motif qu'« aucune disposition légale ou réglementaire n'impos[ait] à l'expropriant d'affecter dans le délai de cinq ans de l'article L. 12-6 du code de l'expropriation la réserve foncière constituée par voie d'expropriation » (paragraphe 11-12 ci-dessus).

Le Gouvernement expose que la cour d'appel de Saint-Denis s'est ainsi conformée à la jurisprudence de la Cour de cassation selon laquelle, lorsqu'une expropriation a été effectuée pour la constitution d'une réserve

foncière, l'expropriant n'est pas tenu, dans le délai de cinq ans de l'article L. 12-6 précité, de donner au bien concerné l'affectation prévue. Le Gouvernement reconnaît que cette jurisprudence ne dispense pas pour autant l'autorité expropriante de donner à la réserve foncière, à terme, une destination conforme à la déclaration d'utilité publique. Il estime cependant que le terrain litigieux a reçu l'affectation prévue dès lors qu'il a été cédé par l'autorité expropriante à une société dont l'objet est la construction de logements sociaux.

La Cour ne partage pas cette analyse, qui repose sur une acception par trop abstraite de la notion de « cause d'utilité publique ». Selon elle, la « cause d'utilité publique », au sens de l'article 1 du Protocole, fondant l'expropriation litigieuse, est nécessairement celle annoncée dans la déclaration d'utilité publique, à savoir, « la constitution de réserves foncières destinées à l'habitat très social ». Appréciee *in concreto*, comme il se doit, cette « cause » comprend en l'espèce deux éléments : la constitution d'une réserve foncière après expropriation et, à terme, la réalisation effective d'équipements à vocation sociale.

Les dispositions pertinentes du droit interne tendent d'ailleurs à conforter cette appréciation *in concreto*. L'article L. 221-1 du code de l'urbanisme retient en effet que certaines personnes morales de droit public « sont habilité[e]s à acquérir des immeubles, au besoin par voie d'expropriation, pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 [du même code] », lequel article précise que « les actions ou opérations d'aménagement ont pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, (...) de réaliser des équipements collectifs, (...) [ou] de permettre le renouvellement urbain (...) » (paragraphe 14 ci-dessus).

Les requérants peuvent donc soutenir que la « cause » fondant l'« utilité publique » de l'expropriation dont il est question n'a pas, après un long laps de temps, été justifiée par une réalisation.

21. Une telle situation n'est cependant pas suffisante pour caractériser un manquement à l'article 1 du Protocole n° 1 : le Gouvernement l'expose à juste titre, la technique des réserves foncières est prévue par le droit de plus d'un Etat contractant et son usage relève sans aucun doute de la marge d'appréciation qui leur est reconnue en la matière, notamment dans le cadre de la mise en œuvre de politiques sociales ou d'urbanisme.

Selon la Cour, le maintien en réserve d'un bien exproprié, même durant une longue période, ne constitue pas nécessairement un manquement à l'article 1 du Protocole n° 1.

Un problème se pose en revanche clairement sous l'angle de cette disposition lorsque, comme en l'espèce, le maintien du bien en réserve durant une longue période ne repose pas lui-même sur des raisons tenant de l'utilité publique et où, durant cette période, ledit bien engendre une plus-

value appréciable dont les anciens propriétaires se voient privés. L'article 1 du Protocole n° 1 oblige en effet les Etats contactants à prémunir les individus contre le risque d'un usage de la technique des réserves foncières autorisant ce qui pourrait être perçu comme une forme de spéculation foncière à leur détriment.

22. En l'espèce, les requérants exposent, sans être contredits par le Gouvernement, que la valeur du terrain litigieux a notablement augmenté au cours des dix-neuf années qui ont suivi l'expropriation ; ils produisent divers documents étayant cette thèse. Ledit terrain a donc engendré une plus-value, dont ils se sont trouvés privés pour l'essentiel.

La Cour constate d'autre part, que le Gouvernement se borne à indiquer que le défaut de réalisation de l'opération d'urbanisation prévue est dû à l'absence de réseaux d'assainissement, dont la mise en œuvre relèverait de la compétence des autorités locales et non de la société d'économie mixte désormais propriétaire d'une partie du terrain. Selon la Cour, il s'agit là d'un état de fait, entièrement imputable aux autorités publiques. La Cour n'y décèle aucun élément dont il pourrait être déduit que la non réalisation de l'opération d'urbanisation prévue et, conséquemment, le maintien du terrain en réserve foncière, reposent sur une quelconque raison tenant de l'utilité publique.

23. Bref, dans les circonstances particulières de leur cause, les requérants sont fondés à soutenir qu'ils ont été indûment privés d'une plus value engendrée par le bien exproprié et ont, en conséquence, subi une charge excessive du fait de l'expropriation litigieuse. Partant, il y a violation de l'article 1 du Protocole n° 1.

II. SUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 41 DE LA CONVENTION

24. Aux termes de l'article 41 de la Convention,

« Si la Cour déclare qu'il y a eu violation de la Convention ou de ses Protocoles, et si le droit interne de la Haute Partie contractante ne permet d'effacer qu'imparfaitement les conséquences de cette violation, la Cour accorde à la partie lésée, s'il y a lieu, une satisfaction équitable. »

A. Dommage

25. Les requérants réclament le versement d'une « indemnité » reflétant « la valeur intrinsèque du terrain » litigieux, correspondant au rapport entre le prix actuel du m² dans la zone où il se trouve (650 francs – « FRF » – selon eux) et sa surface (45 790 m²), soit 29 763 500 FRF (4 537 416,32 euros – « EUR »). Ils fondent cette évaluation essentiellement sur un jugement rendu le 5 décembre 1995 par le tribunal de grande instance de Saint-Denis de la Réunion dans une affaire semblable concernant un fonds proche du terrain litigieux, sur un rapport d'expertise produit dans le cadre de cette procédure, sur le rapport établi par le même expert dans le cadre de l'instance les concernant, et sur des attestations établies par deux agences immobilières locales.

Ils demandent en outre le paiement d'une « indemnité pour privation de jouissance de leur terrain », à calculer « au moins depuis le jour où ce terrain est devenu constructible ». Ils exposent à cet égard que les propriétaires des fonds voisins ont, depuis lors, « transformé ce quartier privilégié (...) en petite ville en lotissant et en bâtissant » et que « M^{me} Motaïs de Narbonne et ses enfants auraient fait de même s'ils n'avaient pas été expropriés ». Ils auraient en conséquence perdu « la possibilité de construire » et évaluent cette « privation de jouissance » à 10 000 000 FRF, soit 1 524 490,17 EUR.

26. Le Gouvernement réplique que la propriétaire initiale du terrain litigieux a dûment perçu une indemnité d'expropriation au moment où l'expropriation est intervenue ; les ayants droit de cette dernière ne sauraient en conséquence réclamer le paiement d'une somme correspondant à la valeur actuelle du terrain. Quant à la demande des requérants tendant au versement d'une indemnité pour privation de jouissance, elle tendrait à la réparation d'une simple perte de chance, rien ne permettant d'affirmer qu'en l'absence d'expropriation les requérants auraient pu édifier une maison sur ledit terrain. Le Gouvernement conclut que, le cas échéant, « le seul constat de violation serait suffisant pour réparer la violation qui serait alors constatée ».

27. Selon la Cour, les prétentions des requérants tendent à la réparation d'un dommage exclusivement matériel. Elle estime que, dans les circonstances de la cause, cet aspect de la question de l'application de l'article 41 ne se trouve pas en état. Il y a donc lieu de le réserver en tenant compte de l'éventualité d'un accord entre l'Etat défendeur et les intéressés (article 75 §§ 1 et 4 du règlement).

B. Frais et dépens

28. Les requérants réclament le remboursement des frais et dépens encourus par eux dans le cadre de la procédure devant la cour d'appel de Saint-Denis de la Réunion (soit 23 426 FRF – 3 571,27 EUR –, taxe sur la valeur ajoutée – « TVA » – comprise) et la Cour de cassation (soit 12 060 FRF – 1 838,54 EUR –, TVA comprise), ainsi que devant la Cour (soit 50 000 FRF – 7 622,45 EUR –, TVA comprise). Ils produisent une note d'honoraires datée du 3 septembre 1992, un état de frais et émoluments tamponné le 1^{er} octobre 1996 par le greffe de la cour d'appel, un mémoire d'honoraires daté du 20 mars 1997, et une note d'honoraires datée du 9 septembre 2001.

29. Le Gouvernement juge ces demandes excessives et « estime que seuls les frais et dépens exposés devant la Cour européenne, et sous réserve d'être dûment justifiés, pourront être pris en compte ».

30. La Cour rappelle que, lorsqu'elle constate une violation de la Convention, elle peut accorder aux requérants le paiement des frais et dépens qu'ils ont engagés devant les juridictions nationales pour prévenir ou faire corriger par celles-ci ladite violation (voir, notamment, l'arrêt *Zimmermann et Steiner c. Suisse* du 13 juillet 1983, série A n° 66, § 36, et l'arrêt *Hertel c. Suisse*, du 25 août 1998, *Recueil* 1998-VI, § 63). En l'espèce, l'objet et l'enjeu de la procédure devant les juridictions internes étaient le droit des requérants au respect de leur bien, droit à la violation duquel la Cour conclut. La Cour en déduit que les requérants sont habilités à réclamer le remboursement des frais et dépens engagés par eux devant lesdites juridictions.

Constatant ensuite que les requérants justifient l'ensemble de leurs prétentions par la production de notes d'honoraires, et estimant que les montants réclamés ne sont pas excessifs au vu de la relative complexité du litige, la Cour fait entièrement droit à leurs demandes. Elle alloue en conséquence aux requérants, conjointement, 13 032,26 EUR pour frais et dépens, TVA comprise.

C. Intérêts moratoires

31. Selon les informations dont dispose la Cour, le taux d'intérêt légal applicable en France à la date d'adoption du présent arrêt est de 4,26 % l'an.

PAR CES MOTIFS, LA COUR, À L'UNANIMITÉ,

1. *Dit* à l'unanimité, qu'il y a eu violation de l'article 1 du Protocole n° 1 ;
2. *Dit* à l'unanimité,
 - a) que l'Etat défendeur doit verser aux requérants conjointement, dans les trois mois à compter du jour où l'arrêt sera devenu définitif conformément à l'article 44 § 2 de la Convention, 13 032,26 EUR (treize mille trente-deux euros et vingt-six centimes) pour frais et dépens ;
 - b) que ce montant sera à majorer d'un intérêt simple de 4,26 % l'an à compter de l'expiration dudit délai et jusqu'au versement ;
3. *Dit*, à l'unanimité, quant au reste des prétentions des requérants au titre de la satisfaction équitable, que la question de l'application de l'article 41 de la Convention ne se trouve pas en état ;
en conséquence,
 - a) *réserve* cet aspect de la question ;
 - b) *invite* le Gouvernement et les requérants à lui adresser par écrit, dans les trois mois, leurs observations sur cet aspect de la question et notamment à lui donner connaissance de tout accord auquel ils pourraient aboutir ;
 - c) *réserve* la procédure ultérieure et *délègue* au président de la chambre le soin de la fixer au besoin.

Fait en français, puis communiqué par écrit le 2 juillet 2002 en application de l'article 77 §§ 2 et 3 du règlement.

S. DOLLÉ
Greffière

A.B. BAKA
Président