



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

PREMIÈRE SECTION

AFFAIRE ASSYOMOTIS c. GRÈCE

(Requête n° 67629/01)

ARRÊT

STRASBOURG

14 octobre 2004

DÉFINITIF

14/01/2005

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 Assymomitis c. Grèce,

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

MM. P. LORENZEN, *président*,

C.L. ROZAKIS,

G. BONELLO,

M^{mes} F. TULKENS,

N. VAJIĆ,

E. STEINER,

M. K. HAJIYEV, *juges*,

et M. S. NIELSEN, *greffier de section*,

Après en avoir délibéré en chambre du conseil les 13 février 2003 et 23 septembre 2004,

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

PROCÉDURE

1. A l'origine de l'affaire se trouve une requête (n° 67629/01) dirigée contre la République hellénique et dont deux ressortissants de cet Etat, M. Michail Assymomitis et M^{me} Aikaterini Assymomiti ainsi qu'une société anonyme de construction, la société Techniko-Ikodomiki-Viomichaniki-Emporiki Naftiliaki-Xenodochiaki-Touristiki (« les requérants »), ont saisi la Cour le 12 mai 2000 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 par M^e P. Verbist, avocat au barreau d'Athènes. Le gouvernement grec (« le Gouvernement ») est représenté par les délégués de son agent, M. M. Apressos, conseiller auprès du Conseil Juridique de l'Etat, et M^{me} V. Pelekou, auditrice auprès du Conseil Juridique de l'Etat.

3. Les requérants se plaignaient en particulier d'une atteinte au respect de leurs biens et de la durée de la procédure devant le Conseil d'Etat. Ils invoquaient les articles 1 du Protocole n° 1 et 6 § 1 de la Convention.

4. La requête a été attribuée à la première 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. Le 10 janvier 2002, la chambre a décidé de communiquer la requête au gouvernement défendeur.

5. Par une décision du 13 février 2003, la chambre a déclaré la requête recevable.

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

EN FAIT

I. LES CIRCONSTANCES DE L'ESPÈCE

7. Les deux premiers requérants, Michail Assymomitis et Aikaterini Assymomiti, sont nés respectivement en 1936 et 1965 et résident à Athènes. La troisième requérante a son siège à Athènes.

A. La genèse de l'affaire

8. Le premier requérant est propriétaire d'un terrain de 873,68 m² dans le centre du quartier de Chalandri. Par acte de donation en date du 21 février 2000, il transféra 20 % en indivis du terrain à sa fille, la deuxième requérante.

9. Le 31 mai 1983, les premier et troisième requérants signèrent un acte notarié faisant l'objet d'une promesse de transfert de pourcentages d'un terrain de construction d'un bâtiment sur contre-prestation (« *prosimfono metavivasis pososton ex adiairetou oikopedou kai prosimfono kataskevis oikodomis ep antiparohi* ») pour la construction d'un immeuble de quatre étages sur le terrain précité. Aux termes de cet accord, les requérants s'engagèrent à signer un accord définitif après la délivrance du permis de construire. En exécution de l'accord provisoire, les premier et deuxième requérants signèrent le 10 octobre 1990 un acte notarié « contenant un préaccord de transfert de pourcentages d'un terrain » (« *prosimfono metavivaseos pososton oikopedou* »).

10. Aux termes des articles 7 et 20 du préaccord, la société de construction s'engageait à construire à ses frais un immeuble de quatre étages sur le terrain du premier requérant (le propriétaire). En contre-prestation pour les frais de construction de l'immeuble, le premier requérant s'engageait à transférer à la troisième requérante – ou à un tiers désigné par elle – la propriété de tout l'immeuble (c'est-à-dire de tous les appartements à l'exception de ceux retenus par le propriétaire) et les 800 millièmes en indivis de la totalité du terrain. Le premier requérant devait acquérir le quatrième étage et le pourcentage de copropriété du terrain à concurrence de 60 millièmes ainsi que le droit de construire des étages supplémentaires et les 140 millièmes en indivis du terrain.

B. La délivrance du permis de construire et les révisions de celui-ci

11. Le 13 mars 1990, la troisième requérante déposa une demande auprès du bureau d'urbanisme d'Aghia Paraskevi afin d'obtenir un permis de construire un immeuble de quatre étages avec des magasins et des bureaux ainsi qu'un espace souterrain.

12. Au moment du dépôt de cette demande, une décision du préfet de l'Attique, du 26 octobre 1989 prolongeait de six mois la suspension de délivrance des permis de construire pour le périmètre de construction dans lequel était situé le terrain du premier requérant. Toutefois, l'article 4 de cette décision exemptait de cette suspension les propriétés pour lesquelles un dossier complet pour la délivrance d'un permis de construire avait été déposé auprès de la direction de l'urbanisme ou pour lesquelles un contrat d'entreprendre avait été signé jusqu'au 22 mars 1989.

13. Le 27 mars 1990, le permis de construire n° 1065/90 « d'un nouvel immeuble de plusieurs étages pour des bureaux, des magasins et des caves » fut accordé à la troisième requérante en application de l'article 4 susmentionné. En effet, celle-ci avait signé un contrat d'entreprendre avant le 22 mars 1989, à savoir le 31 mai 1983 et l'exemption de l'article 4 trouvait donc à s'appliquer en l'espèce.

14. Toutefois, par une lettre du 19 novembre 1990, la ville de Chalandri ordonna l'arrêt des travaux entrepris par la troisième requérante, au motif que le permis de construire avait été délivré pour la construction de bureaux et de magasins, en violation de la décision du préfet de l'Attique de l'Ouest, du 8 décembre 1989, et au moment où une suspension du permis de construire était en vigueur. En effet, la décision adoptée à cette date par le préfet de l'Attique de l'Ouest portait sur la modification des conditions et limitations de constructions dans la ville de Chalandri. Le dernier paragraphe de l'article 3 de ladite décision qualifiait la zone où se situait le terrain du premier requérant de zone d'habitation et stipulait qu'à titre d'exception, les bureaux et magasins commerciaux étaient autorisés à 25 % au maximum de l'indice de construction et limités à une superficie de 80 m² au maximum.

15. Suite à la décision du préfet du 8 décembre 1989, le bureau d'urbanisme d'Aghia Paraskevi invita la troisième requérante, par une lettre du 2 décembre 1991, à réviser quant à l'usage, le permis de construire n° 1065/1990, sous peine d'interruption des travaux. Ayant reçu cette lettre le 21 janvier 1992, la troisième requérante demanda la révision du permis, le 28 janvier 1992.

16. Le 6 mai 1992, le bureau d'urbanisme d'Aghia Paraskevi révisa le permis quant à l'usage (décision n° 1210/1992), permettant ainsi la construction d'appartements.

17. Par une décision du 30 mars 1992 (article 1 § 10), le préfet de l'Attique de l'Ouest qualifia la zone où se situait le terrain de « lieu de jardin d'enfants ». L'article 2 de cette décision précisait qu'étaient exemptées les propriétés pour lesquelles un dossier complet en vue de la délivrance d'un permis de construire avait été déposé avant le 30 mars 1989 au plus tard, date du début de la décision de suspension.

18. Par une lettre du 10 février 1993, la ville de Chalandri demanda au bureau d'urbanisme d'Aghia Paraskevi de mettre un terme aux travaux entrepris par la troisième requérante. Elle relevait que les travaux étaient

effectués dans une zone qualifiée de « lieu de jardin d'enfants » par la décision précitée et que le permis de construire n'était pas valable car délivré pendant qu'une suspension était en vigueur conformément à la décision du 26 octobre 1989 du préfet de l'Attique de l'Ouest.

C. La procédure devant le Conseil d'Etat relative à la décision du 16 février 1993 ordonnant la cessation des travaux

19. Le 16 février 1993, la direction d'urbanisme de l'Attique de l'Ouest arrêta les travaux de construction. Dans sa décision, elle relevait que le dossier de révision n° 1210/92 du permis de construire avait été déposé le 28 janvier 1992, comme le mentionnait la feuille de contrôle, alors même que, conformément à une décision du 10 janvier 1992, la suspension de délivrance de permis était en vigueur. Délivrée le 6 mai 1992, la révision n° 1210/92 qualifiait le site en question de « lieu de jardin d'enfants ».

20. Le 14 avril 1993, les premier et troisième requérants introduisirent un recours devant la quatrième chambre du Conseil d'Etat. Ils demandaient l'annulation de l'acte d'interruption du 16 février 1993 et de tout acte connexe, comme la décision du 30 mars 1992 qualifiant le terrain de « lieu de jardin d'enfants ». Ils demandaient également l'autorisation de poursuivre les travaux sur la base du permis n° 1065/1990.

21. Initialement fixée au 6 juin 1995, l'audience fut ajournée à plusieurs reprises dont la dernière en raison de la non-comparution des requérants le 26 janvier 2000.

22. Par un arrêt avant dire droit du 31 janvier 2000, notifié aux requérants le 30 octobre 2000, le Conseil d'Etat ajourna une nouvelle fois l'affaire au 6 décembre 2000 et invita l'administration à envoyer ses conclusions sur les moyens invoqués par les requérants. A cette dernière date, l'affaire fut encore ajournée au 16 mai 2001, puis aux 13 juin et 28 novembre 2001. L'audience eut finalement lieu le 14 février 2001. Le 25 février 2002, le Conseil d'Etat rejeta le recours comme tardif (arrêt n° 579/2002).

23. Entretemps, le 10 mai 1993, la direction « travail législatif » du ministère de l'Aménagement du territoire annula l'acte d'interruption du 16 février 1993 de la direction de l'urbanisme de l'Attique de l'Ouest, suite à un recours hiérarchique des requérants. Cette direction relevait l'illégalité de l'acte d'interruption car aucune disposition de la loi n'interdisait le dépôt d'un dossier lors de la suspension de délivrance du permis de construire ; en outre, l'article 2 de la décision du préfet stipulait qu'étaient exemptées de cette réglementation les propriétés pour lesquelles un dossier complet avait été déposé avant le 30 mars 1989.

24. En exécution de cette décision, le bureau d'urbanisme d'Aghia Paraskevi accorda aux requérants, le 22 juin 1993, l'autorisation de poursuite des travaux de construction et prolongea de trois ans la validité du

permis n° 1065/1990 tel que révisé par l'acte n° 1210/1992 (décision n° 1523/1993).

25. Le 26 juillet 1993, la ville de Chalandri déposa une plainte contre le notaire pour fausse déclaration dans le but de favoriser un tiers et contre le premier requérant en tant qu'instigateur dudit délit. Elle soutenait que la promesse de transfert de pourcentage n'avait pas été signée le 31 mai 1983, mais le 1^{er} décembre 1989, date à laquelle la suspension de délivrance du permis de construire était en vigueur. Le 2 janvier 1996, la chambre d'accusation du tribunal correctionnel d'Athènes décida de ne pas retenir l'inculpation. La ville de Chalandri n'interjeta pas appel contre cette décision.

D. La procédure devant le Conseil d'Etat relative à la demande d'annulation de l'autorisation de poursuivre les travaux

26. Le 27 juillet 1993, la ville de Chalandri introduisit devant le Conseil d'Etat un recours en annulation de la décision n° 1523/1993 (autorisant la poursuite des travaux), ainsi que du permis de construire n° 1065/1990 et de l'acte n° 1210/1992 (révisant le permis de construire).

27. L'audience eut lieu le 2 novembre 1999. La ville de Chalandri n'était pas représentée par un avocat. Par ailleurs, ni la ville de Chalandri ni le bureau d'urbanisme d'Aghia Paraskevi n'avaient déposé d'observations. Le représentant du ministère de l'Aménagement du territoire soutint que les actes litigieux étaient encore valables.

28. Par un arrêt n° 3663/1999 du 16 novembre 1999, le Conseil d'Etat déclara le recours de la ville de Chalandri irrecevable.

29. Toutefois, suite à l'introduction du recours de la ville de Chalandri, la troisième requérante se vit contrainte de suspendre les travaux jusqu'à ce que le Conseil d'Etat se prononce. En raison de multiples interruptions, les travaux réalisés ne concernaient que l'excavation et la fondation en béton de l'espace souterrain et du rez-de-chaussée.

30. Les 22 juillet 1996 et 6 octobre 1998, à la demande des requérants, le bureau d'urbanisme prolongea d'une année la validité du permis n° 1065/1990 et de l'acte 1210/1992 portant révision du permis. Le 11 juin 1998, ce bureau émit un nouveau permis n° 919/1999 autorisant la construction de quatre étages supplémentaires.

31. Suite à l'arrêt n° 3663/1999, la troisième requérante reprit les travaux de construction interrompus en 1993.

E. Les décisions ultérieures de l'administration invitant les requérants à suspendre les travaux et révoquant le permis

32. Le 24 avril 2000, la ville de Chalandri demanda une nouvelle fois l'arrêt des travaux ainsi que la révocation du permis n° 919/1999. Elle

soutenait que ce permis était nul, car émis en violation de la décision du préfet de l'Attique de l'Ouest du 30 mars 1992, qualifiant la zone litigieuse de « lieu de jardin d'enfants ».

33. Le 3 mai 2000, le bureau d'urbanisme ordonna l'arrêt des travaux entrepris en exécution du permis n° 919/1999.

34. Les 16 mai et 30 juin 2000, les demandes de reprise des travaux formulées par les requérants auprès du bureau de l'urbanisme restèrent sans réponse.

35. Le 9 octobre 2000, les requérants notifièrent au bureau d'urbanisme l'arrêt n° 3663/1999 du Conseil d'Etat, l'invitèrent à se conformer à cet arrêt, à révoquer le permis n° 919/1999 et à donner l'autorisation de reprise des travaux de construction sur la base du permis n° 1065/1990. Le bureau d'urbanisme ne donna pas suite à cette lettre, mais demanda des instructions à la préfecture d'Athènes, qui, à son tour, sollicita des instructions auprès du ministère de l'Aménagement du territoire.

36. Le 18 avril 2001, les requérants invitèrent le bureau d'urbanisme à se prononcer sur les conséquences juridiques de l'arrêt n° 3663/1999 du Conseil d'Etat et à déclarer si le permis n° 1065/1990 était toujours valable, demande qu'ils réitérèrent le 9 juillet 2001, faute de réponse.

37. Le 23 juillet 2001, le bureau d'urbanisme révoqua le permis n° 919/1999 au motif que le terrain litigieux avait été qualifié de lieu de jardin d'enfants par décision du préfet de l'Attique de l'Ouest en date du 30 mars 1992.

38. Le 7 septembre 2001, les requérants invitèrent à nouveau le bureau d'urbanisme à prendre position sur leur demande.

39. Le 17 septembre 2001, le bureau d'urbanisme répondit que la validité de ces actes avait expiré et, qu'en cas d'objection, ils pouvaient exercer les recours prévus par la loi, notamment devant le ministre de l'Aménagement du territoire, seul habilité à décider définitivement après avis du conseil central de l'Aménagement du territoire.

40. Le 28 septembre 2001, les requérants répondirent en détail à cette lettre et en adressèrent copie à tous les services concernés, y compris au ministère de l'Aménagement du territoire. Cette lettre resta sans réponse.

41. Par une lettre du 2 avril 2002, la Périphérie d'Attique informa le bureau d'urbanisme que la question de la validité du permis n° 1065/1990 devait être tranchée par le préfet, après avis positif du conseil d'Aménagement du territoire.

42. Le 27 août 2002, les requérants écrivirent au bureau d'urbanisme, à la Périphérie d'Attique et au ministère de l'Aménagement du territoire pour se plaindre de ne pas avoir reçu de réponse à leurs lettres, du refus d'application des dispositions légales en vigueur en l'espèce et du refus de reconnaître les conséquences juridiques de l'arrêt n° 3663/1999 du Conseil d'Etat. Cette demande resta elle aussi sans réponse.

II. LE DROIT ET LA PRATIQUE INTERNE PERTINENTS

43. L'article 6 § 7 du décret présidentiel du 8 juillet 1993, relatif au mode de délivrance de permis de construire et contrôle des chantiers, dispose:

« En cas d'arrêt des travaux de construction pendant les quatre premières années, non imputable aux intéressés (par exemple interruption en raison de trouvailles archéologiques) ou en cas de force majeure, la validité du permis est prorogée d'une période égale à celle pendant laquelle les travaux ont été arrêtés. »

EN DROIT

I. SUR LA VIOLATION ALLÉGUÉE DE L'ARTICLE 1 DU PROTOCOLE N° 1.

44. Les requérants se plaignent du refus des autorités de se conformer à l'arrêt n° 3663/1999 du Conseil d'Etat ainsi que de leur refus de les autoriser à poursuivre les travaux entrepris sur leur propriété. Ils allèguent une violation de leur droit au respect de leur bien, garanti par l'article 1 du Protocole n° 1, qui dispose :

« 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.

Les dispositions précédentes ne portent pas atteinte au droit que possèdent les Etats de mettre en vigueur les lois qu'ils jugent nécessaires pour réglementer l'usage des biens conformément à l'intérêt général ou pour assurer le paiement des impôts ou d'autres contributions ou des amendes. »

45. Les requérants avancent qu'à partir de 1990, ils tentèrent de construire un immeuble en vertu du permis de construire n° 1065/1990 et de ses révisions légalement délivrées. Toutefois, les travaux de construction furent interrompus à plusieurs reprises par l'administration. Selon les requérants, l'état grec leur refuse *de facto* le droit d'exploiter leur propriété.

46. Les requérants soulignent que le permis n° 1065/1990 et ses révisions sont toujours en vigueur. Le recours de la ville de Chalandri était dirigé contre le ministère de l'Aménagement du territoire, dont le représentant, présent à l'audience du 2 novembre 1999, demandait explicitement le rejet. Le fait que la chambre d'accusation du tribunal correctionnel n'eût pas retenu sa plainte contre le notaire expliquait l'absence de la ville de Chalandri à l'audience ainsi que la perte d'intérêt du recours en annulation qu'elle avait formulé.

47. Les requérants soulignent qu'ils ont dû rapidement interrompre les travaux à l'invitation du bureau d'urbanisme le 2 décembre 1991 et qu'après les avoir repris, ils durent une nouvelle fois les arrêter, suite à l'ordre du 16 février 1993 du bureau d'urbanisme. Après l'annulation de cette décision, les requérants n'eurent même pas l'occasion de reprendre les travaux car la ville de Chalandri introduisit son recours devant le Conseil d'Etat. L'historique des faits, à partir du 27 mars 1990 jusqu'au dépôt de ce recours, montre l'impossibilité pour les requérants d'achever la construction. En effet, ils auraient manqué de professionnalisme s'ils avaient poursuivi les travaux alors que le Conseil d'Etat risquait d'annuler le permis de construire.

48. Le Gouvernement souligne que le recours exercé par la municipalité de Chalandri fut rejeté comme irrecevable, parce que la municipalité avait omis de donner pouvoir à l'avocat pour la représenter et parce qu'elle n'était pas présente à l'audience. Il relève aussi que la validité des actes attaqués avait expiré avant l'audience le 2 novembre 1999. Par conséquent, même si le Conseil d'Etat avait examiné le fond de l'affaire, il aurait conclu à l'irrecevabilité du recours, faute d'objet. On ne peut donc soutenir que le rejet du recours a validé le permis de construire n° 1065/1990 et la décision n° 1523/1993, puisque ces actes ne produisaient plus d'effet. Les travaux dont l'arrêt fut ordonné en 2000, étaient exécutés en vertu du nouveau permis n° 919/1999 et non en vertu des actes susmentionnés. En outre, le 17 septembre 2001, le bureau d'urbanisme informa la deuxième requérante de l'expiration du permis n° 1065/1990 et de ses révisions, et attira son attention sur le fait qu'elle pouvait introduire un recours contre le ministre compétent, ce dont la requérante s'abstint.

49. De plus, le Gouvernement soutient que les requérants auraient pu entreprendre des travaux en vertu des permis qui leur avaient été accordés en se conformant à la durée de leur validité. Ainsi, le permis n° 1065/1990, qui prévoyait la construction d'un immeuble dans un délai de trois ans, aurait dû être réalisé jusqu'en 1993 ou dans les trois ans suivants, en vertu de la décision n° 1523/1993. Le recours de la municipalité de Chalandri contre cette dernière décision n'était pas une cause de suspension des travaux. Le bureau d'urbanisme accorda des prolongations de validité du permis 1065/1990 jusqu'en 1998 et il émit, en 1999, un nouveau permis (n° 919/1999) autorisant les requérants à construire des étages supplémentaires.

50. La Cour rappelle que, selon la jurisprudence, l'article 1 du Protocole n° 1, qui garantit en substance le droit de propriété, contient trois normes distinctes (voir, notamment, *James et autres c. Royaume-Uni*, arrêt du 21 février 1986, série A n° 98-B, pp. 29-30, § 37) : la première, qui s'exprime dans la première phrase du premier alinéa et revêt un caractère général, énonce le principe du respect de la propriété ; la deuxième, figurant dans la seconde phrase du même alinéa, vise la privation de propriété et la soumet à certaines conditions ; quant à la troisième, consignée dans le

second alinéa, elle reconnaît aux Etats contractants le pouvoir, entre autres, de réglementer l'usage des biens conformément à l'intérêt général. Les deuxième et troisième normes, qui ont trait à des exemples particuliers d'atteintes au droit de propriété, doivent s'interpréter à la lumière du principe consacré par la première (*Broniowski c. Pologne* [GC], n° 31443/96, § 134, 22 juin 2004).

51. La Cour estime que la situation dont se plaignent les requérants ne peut être assimilée ni à une privation de propriété ni à une réglementation de l'usage des biens. Toutefois, les diverses décisions prises par les autorités compétentes et leur attitude dans la présente affaire ont apporté une limitation à la disponibilité des biens des requérants qui devrait être examinée au regard de la première phrase du premier alinéa de l'article 1 (*Tsirikakis c. Grèce*, n° 46355/99, § 55, 17 janvier 2002). Aux fins de cette phrase, la Cour doit rechercher si un juste équilibre a été maintenu entre les exigences de l'intérêt général de la communauté et les impératifs de la sauvegarde des droits fondamentaux de l'individu.

52. La Cour note que la période critique pour les requérants a commencé avec la saisine du Conseil d'Etat par la ville de Chalandri et l'attente d'un arrêt qui se prononcerait sur la validité du permis n° 1065/1990. Cette procédure a causé l'arrêt des travaux pendant six ans et quatre mois. A la suite de l'arrêt du Conseil d'Etat rejetant le recours de la ville de Chalandri, les requérants étaient en droit de penser que le permis n° 1065/1990 était valable, d'autant plus que le ministère de l'Aménagement du territoire avait fondé son argumentation devant cette juridiction sur cette base. En se fondant sur cet arrêt ainsi que sur l'article 6 § 7 du décret présidentiel du 8 juillet 1993, selon lequel le permis serait encore valide jusqu'en 2006, les requérants ont sollicité l'autorisation de poursuivre les travaux.

53. Or, la Cour relève qu'un grand nombre d'autorités administratives se trouvaient impliquées dans cette procédure. Elles ont apporté des réponses contradictoires aux diverses démarches des requérants, paralysant ainsi toute prise de décision permettant aux requérants de jouir et d'exploiter leur bien. La Périphérie d'Attique, pour sa part, estimait que la question de la validité du permis devait être tranchée par le préfet, après avis positif du conseil d'aménagement du territoire alors que le bureau d'urbanisme jugeait que le permis n'était plus valable et que les requérants devaient s'adresser au ministère de l'Aménagement du territoire ; ce dernier, quant à lui, ne donnait aucune suite aux lettres des requérants.

54. La Cour estime que la longueur de la procédure devant le Conseil d'Etat, qui a pris fin avec l'arrêt du 16 novembre 1999, l'attitude des autorités compétentes après cet arrêt et le manque de réponses claires et fiables dans une simple procédure de permis de construire ont plongé les requérants dans une incertitude prolongée quant au sort de leur propriété. Par conséquent, l'ensemble des actes et omissions de la part de l'administration les ont empêchés de l'exploiter comme les différentes décisions administratives les y autorisaient.

55. Quant à la décision du préfet de l'Attique de l'Ouest qualifiant le terrain litigieux de lieu de jardin d'enfants, la Cour relève qu'elle a été prise le 30 mars 1992. Toutefois, elle n'a été accompagnée par la suite d'aucune mesure concrète pour la mise en oeuvre du projet, notamment d'aucune procédure d'expropriation. En tout état de cause, la Cour note que certaines décisions postérieures à celle-ci avaient autorisé les requérants à poursuivre les travaux.

56. Il en résulte que les requérants ont eu à supporter une charge spéciale et exorbitante qui a rompu le juste équilibre devant régner entre, d'une part, les exigences de l'intérêt général et, d'autre part, la sauvegarde du droit au respect de leur bien.

57. Partant, il y a eu violation de l'article 1 du Protocole n° 1.

II. SUR LA VIOLATION ALLÉGUÉE DE L'ARTICLE 6 § 1 DE LA CONVENTION.

58. Les requérants se plaignent de la longueur de la procédure qu'ils avaient entamée devant le Conseil d'Etat. Ils invoquent l'article 6 § 1 de la Convention, dont les parties pertinentes sont ainsi libellées :

« Toute personne a droit à ce que sa cause soit entendue (...) dans un délai raisonnable, par un tribunal (...), qui décidera (...) des contestations sur ses droits et obligations de caractère civil (...) »

A. Période à prendre en considération

59. La Cour note que la procédure a commencé le 14 avril 1993, avec la saisine du Conseil d'Etat, et a pris fin le 25 février 2002, avec l'arrêt n° 579/2002. Elle a donc duré neuf ans, dix mois et dix jours pour un seul degré de juridiction.

B. Caractère raisonnable de la durée de la procédure

60. Les requérants allèguent que les retards causés par l'omission de l'administration d'envoyer le dossier au Conseil d'Etat et le départ à la retraite du président de la cinquième chambre sont imputables au Gouvernement. De plus, l'affaire aurait pu être plaidée aux audiences des 10 juin et 18 novembre 1998 sans la présence d'un avocat, du fait que le recours avait été signé par le premier requérant. Enfin, les requérants soulignent qu'entre la publication de l'arrêt du Conseil d'Etat et sa certification conforme, un laps de temps de huit mois s'est écoulé.

61. Le Gouvernement soutient, en premier lieu, que la procédure devant le Conseil d'Etat a perdu son intérêt pour les requérants à compter du 10 mai 1993, date à laquelle le secrétaire général du ministère de l'Aménagement du territoire a annulé la décision du 16 février 1993. En

outre, le retard constaté entre 1998 et 2000 est dû au comportement des requérants qui n'ont pas comparu à l'audience du 18 novembre 1998. En tout état de cause, la durée de cette procédure n'a provoqué aucun dommage aux requérants.

62. La Cour rappelle que le caractère raisonnable de la durée d'une procédure doit s'apprécier notamment à la lumière de la complexité de l'affaire, du comportement du requérant et des autorités compétentes, l'enjeu du litige pour l'intéressé (voir, parmi beaucoup d'autres, *Frydlender c. France* [GC], n° 30979/96, § 43, CEDH 2000-VII) et en suivant les circonstances de la cause, lesquelles commandent une évaluation globale (*Piccolo c. Italie*, n° 45891/99, § 10, 7 novembre 2000).

63. La Cour note que l'audience fut fixée au 6 juin 1995, soit plus de deux ans après l'introduction du recours en date du 14 avril 1993. Elle fut ensuite ajournée à quinze reprises ; selon les informations fournies par les parties, un seul ajournement, celui du 18 novembre 1998, est imputable aux requérants.

64. Par ailleurs, la Cour réaffirme qu'il incombe aux Etats contractants d'organiser leur système judiciaire de telle sorte que leurs juridictions puissent garantir à chacun le droit d'obtenir une décision définitive sur les contestations relatives à ses droits et obligations de caractère civil dans un délai raisonnable (*Richart-Luna c. France*, n° 48566/99, § 47, 8 avril 2003 et, en dernier lieu, *Signe c. France*, n° 55875/00, § 37, 14 octobre 2003).

65. Au vu des considérations qui précèdent, la Cour ne saurait estimer « raisonnable » la durée globale écoulée en l'espèce.

Partant, il y a eu violation de l'article 6 § 1 de la Convention.

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

66. 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

1. Dommage matériel

67. Au titre du préjudice matériel, les requérants réclament la somme de 1 019 338 euros (EUR) pour manque à gagner. Les requérants calculent la valeur économique de l'impossibilité d'exploiter le terrain litigieux à partir de mai 1992, date à laquelle le permis de bâtir n° 1065/1990 fut révisé, jusqu'au 31 décembre 2003. En effet, les requérants avancent que les circonstances de la cause les empêchent de procéder à un calcul uniforme du

manque à gagner pour toute la période indiquée. Ils subdivisent, ainsi, la période litigieuse en deux parties : la première commence en mai 1992 et s'achève en novembre 1999, date de publication de l'arrêt n° 3663/1999 du Conseil d'Etat ; la deuxième débute en novembre 1999 et prend fin en décembre 2003. Pour justifier leurs prétentions, ils soumettent à la Cour un rapport d'expertise rédigé à leur demande par les experts immobiliers « Lambert Smith Hampton ».

68. S'agissant de la première période, les requérants jugent raisonnable de se voir accorder une somme correspondant aux revenus qu'ils auraient perçus s'ils avaient déposé pendant cette période sur un compte bancaire une somme équivalente à la valeur vénale du terrain litigieux en mai 1992. Ils estiment que la valeur vénale du terrain en 1992 s'élevait à 65 550 000 drachmes (192 370 EUR). Ils considèrent que le dépôt de cette somme sur un compte bancaire à partir du mois de mai 1992 jusqu'au mois de novembre 1999 aurait produit des intérêts cumulés à concurrence de 103 428 462 drachmes (303 531 EUR). Ils en concluent que l'impossibilité d'exploiter le terrain leur causa un manque à gagner de 303 531 EUR.

69. S'agissant de la deuxième période, les requérants allèguent que suite à l'arrêt n° 3663/1999 du Conseil d'Etat qui déclara irrecevable le recours de la ville de Chalandri en annulation du permis n° 1065/1990 et de ses révisions, ils auraient pu exploiter leur terrain. Ils avancent que cette période s'étend jusqu'à ce jour mais, pour des raisons de commodité, ils retiennent la date de 31 décembre 2003. Les requérants évaluent le manque à gagner en tenant compte du profit réalisé suite à l'exploitation commerciale du terrain et, ensuite, du dépôt du profit réalisé sur un compte bancaire. Ils considèrent que l'exploitation de leur terrain aurait consisté à la construction et à la vente d'appartements jusqu'en mai 2001. Ils précisent que, selon les pratiques courantes en Grèce, tous les appartements d'un immeuble sont déjà vendus avant leur achèvement. Les requérants évaluent le bénéfice provenant de la vente des appartements à 231 734 220 drachmes (680 071 EUR). Par la suite, ils calculent que le dépôt de cette somme sur un compte bancaire aurait produit des intérêts cumulés de sorte qu'en décembre 2003 les requérants auraient eu à leur disposition un montant de 243 911 020 drachmes (715 806 EUR).

70. Au total, les requérants estiment avoir subi un dommage matériel qui s'élève à un manque à gagner de 1 019 338 EUR.

71. Le Gouvernement n'a pas déposé d'observations au sujet de la satisfaction équitable.

72. La Cour rappelle qu'un arrêt constatant une violation entraîne pour l'Etat défendeur l'obligation juridique de mettre un terme à la violation et d'en effacer les conséquences de manière à rétablir autant que faire se peut la situation antérieure à celle-ci (*Iatridis c. Grèce* (satisfaction équitable) [GC], n° 31107/96, § 32, CEDH 2000-XI).

73. Les Etats contractants parties à une affaire sont en principe libres de choisir les moyens dont ils useront pour se conformer à un arrêt constatant

une violation. Ce pouvoir d'appréciation quant aux modalités d'exécution d'un arrêt traduit la liberté de choix dont est assortie l'obligation primordiale imposée par la Convention aux Etats contractants : assurer le respect des droits et libertés garantis. Si la nature de la violation permet une *restitutio in integrum*, il incombe à l'Etat défendeur de la réaliser, la Cour n'ayant ni la compétence ni la possibilité pratique de l'accomplir elle-même. Si, en revanche, le droit national ne permet pas ou ne permet qu'imparfaitement d'effacer les conséquences de la violation, l'article 41 habilite la Cour à accorder, s'il y a lieu, à la partie lésée la satisfaction qui lui semble appropriée (*Brumarescu c. Roumanie* (satisfaction équitable) [GC], n° 28342/95, § 20, CEDH 2000-I).

74. S'agissant de la présente affaire la Cour rappelle que la situation dont se plaignent les requérants n'a pas été assimilée à une privation de propriété ni à une réglementation de l'usage des biens (§ 50 ci-dessus). La longueur de la procédure devant le Conseil d'Etat, qui a pris fin avec l'arrêt du 16 novembre 1999, l'attitude des autorités compétentes après cet arrêt et le manque de réponses claires et fiables dans une simple procédure de permis de construire ont empêchés les requérants d'exploiter leur propriété comme les différentes décisions administratives les y autorisaient.

75. Dans ces circonstances, la Cour estime devoir accorder aux requérants une indemnité pour la période durant laquelle ils furent illégalement privés de la jouissance de leur propriété, à savoir du 6 mai 1992, date à laquelle le permis quant à l'usage du terrain fut révisé, jusqu'à aujourd'hui, puisque l'état grec continue de leur refuser *de facto* l'exploitation de leur terrain.

76. Quant à la détermination du montant de cette indemnité, la Cour rappelle que les requérants n'ont pas été privés de leur propriété mais, en revanche de son exploitation. En effet, les requérants n'ont jamais été privés de leur terrain dont ils demeurent les propriétaires jusqu'à ce jour. Il en résulte que la Cour ne peut retenir leur mode de calcul pour manque à gagner, du fait que celui-ci présuppose la privation de leur propriété. Si le blocage du terrain était levé, les requérants pourraient sans contrainte le vendre ou l'exploiter commercialement, en y faisant construire des appartements. Par ailleurs, la Cour ne perd pas de vue que l'exploitation proposée pour la première période entre en nette contradiction avec le scénario d'exploitation décrit pour la deuxième période. En fait, si la somme correspondant aux intérêts cumulés de la première période présuppose la vente au préalable de leur terrain, il n'est pas raisonnable de calculer par la suite la somme des intérêts à percevoir pour la deuxième période sur la base de l'édification sur leur terrain.

77. Aux yeux de la Cour, une base raisonnable de calcul du manque à gagner consisterait en une somme équivalant à la perte des loyers pour la période incriminée. Force est ainsi de constater que le permis de construire accordé à la troisième requérante permettait la construction d'un bâtiment de quatre étages comprenant des bureaux, des magasins et des caves. Certes,

il n'appartient pas à la Cour de spéculer sur la date d'accomplissement des travaux de construction et de la somme exacte des loyers à percevoir. Néanmoins, la Cour ne perd pas de vue que pour une période excédant dix ans, les requérants furent privés de l'exploitation d'un terrain se situant au centre d'un quartier commercial d'Athènes. De surcroît, comme il ressort des observations déposées par les requérants et, notamment, du rapport d'expertise déposé par « Lambert Smith Hampton », ce terrain était d'une valeur vénale particulièrement élevée.

78. Au vu des considérations qui précèdent et statuant en équité comme le veut l'article 41 de la Convention, la Cour alloue aux requérants 100 000 EUR à titre de réparation du dommage matériel subi.

2. Dommage moral

79. Les requérants réclament 65 000 EUR à titre de préjudice moral résultant de la violation de l'article 1 du Protocole n° 1. Les premier et troisième requérants sollicitent, de plus, la somme totale de 20 000 EUR à titre de préjudice moral en raison de la violation de l'article 6 § 1 de la Convention.

80. La Cour estime que la situation incriminée a porté aux requérants un tort moral certain pour lequel le constat de violations ne fournit en soi une satisfaction équitable suffisante. Statuant en équité, elle alloue conjointement aux requérants 15 000 EUR au titre de dommage moral.

B. Frais et dépens

81. Les requérants demandent enfin la somme de 7 833 EUR assumés devant les juridictions nationales et 18 153 EUR pour la procédure devant la Cour. En particulier, s'agissant de la procédure devant la Cour, les requérants sollicitent 13 020 EUR à titre d'honoraires, 4 425 EUR pour l'établissement du rapport d'expertise par « Lambert Smith Hampton » et 708 EUR à titre de frais divers.

82. Selon la jurisprudence constante de la Cour, l'allocation de frais et dépens au titre de l'article 41 présuppose que se trouvent établis leur réalité, leur nécessité et, de plus, le caractère raisonnable de leur taux (*Iatridis c. Grèce*, précité, § 54). En outre, les frais de justice ne sont recouvrables que dans la mesure où ils se rapportent à la violation constatée (*Beyeler c. Italie* (satisfaction équitable) [GC], n° 33202/96, § 27, 28 mai 2002).

83. La Cour note que les frais exposés par les requérants devant les juridictions internes se rapportaient au fond du litige. En outre, la Cour ne voit pas de raison de douter du caractère nécessaire des frais afférents à la procédure devant elle. Enfin, des pièces justificatives ont été produites tant pour la procédure devant les instances nationales que pour celle devant la Cour. Compte tenu du caractère raisonnable du montant de ceux-ci et de la complexité particulière de la question de l'application de l'article 41, la

Cour accueille cette demande en entier et alloue aux requérants 25 986 EUR à ce titre.

C. Intérêts moratoires

84. La Cour juge approprié de baser le taux des intérêts moratoires sur le taux d'intérêt de la facilité de prêt marginal de la Banque centrale européenne majoré de trois points de pourcentage.

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

1. *Dit* qu'il y a eu violation de l'article 1 du Protocole n° 1 de la Convention ;
2. *Dit* qu'il y a eu violation de l'article 6 § 1 de la Convention ;
3. *Dit*
 - a) que l'Etat défendeur doit verser aux requérants, dans les trois mois à compter du jour où l'arrêt sera devenu définitif conformément à l'article 44 § 2 de la Convention, les sommes suivantes :
 - i. 100 000 EUR (cent mille euros) pour dommage matériel ;
 - ii. 15 000 EUR (quinze mille euros) pour dommage moral ;
 - iii. 25 986 EUR (vingt-cinq mille neuf cent quatre-vingt six euros) pour frais et dépens ;
 - iv. tout montant pouvant être dû à titre d'impôt sur lesdites sommes ;
 - b) qu'à compter de l'expiration dudit délai et jusqu'au versement, ces montants seront à majorer d'un intérêt simple à un taux égal à celui de la facilité de prêt marginal de la Banque centrale européenne applicable pendant cette période, augmenté de trois points de pourcentage ;
4. *Rejette* la demande de satisfaction équitable pour le surplus.

Fait en français, puis communiqué par écrit le 14 octobre 2004 en application de l'article 77 §§ 2 et 3 du règlement.

Søren NIELSEN
Greffier

Peer LORENZEN
Président