



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

DÉCISION

SUR LA RECEVABILITÉ

de la requête n° 43275/98  
présentée par Dominique QUESTEL  
contre France

La Cour européenne des Droits de l'Homme (deuxième section), siégeant le 11 mai 2000 en une chambre composée de

M. C.L. Rozakis, *président*,  
M. A.B. Baka,  
M. B. Conforti,  
M. G. Bonello,  
M. P. Lorenzen,  
M<sup>me</sup> M. Tsatsa-Nikolovska,  
M. E. Levits, *juges*,  
et de M. E. Fribergh, *greffier de section*,

Vu la requête susmentionnée introduite devant la Commission européenne des Droits de l'Homme le 16 juillet 1997 et enregistrée le 3 septembre 1998,

Vu l'article 5 § 2 du Protocole n° 11 à la Convention, qui a transféré à la Cour la compétence pour examiner la requête,

Après en avoir délibéré, rend la décision suivante :

**EN FAIT**

Le requérant est un ressortissant français, né en 1961 et résidant à Saint Barthélémy (Antilles françaises). Il est représenté devant la Cour par M<sup>e</sup> Mercédès Canetti, avocate au barreau des Hauts de Seine.

**A. Circonstances particulières de l'affaire**

Les faits de la cause, tels qu'ils ont été exposés par le requérant, peuvent se résumer comme suit.

Le litige concerne la propriété d'une parcelle de terrain située dans l'île de Saint Barthélémy revendiquée à la fois par le requérant et par l'Etat français.

**a. Les transferts de propriété et actes de possession**

Par un traité bilatéral du 10 août 1877, la couronne suédoise céda à la France un ensemble de terrains situés dans l'île de Saint Barthélémy, qui devinrent à cette date propriété domaniale de la France.

Les membres de la famille G. occupèrent et cultivèrent une parcelle de ces terrains à partir de la fin du siècle dernier. Estimant bénéficier d'une prescription acquisitive trentenaire, les consorts G. firent établir deux actes notariés, les 12 février 1973 et 20 avril 1989, attestant leur qualité de propriétaires de ces terrains. Selon le requérant, à aucun moment, l'Etat français ne laissa paraître qu'il pouvait être propriétaire de ces terrains, laissant les actes de possession de la famille G. s'effectuer de façon constante et répétée.

Par acte notarié en date des 3 et 5 février 1990, le requérant se porta acquéreur d'une parcelle des terrains en cause. Cette parcelle fit l'objet de divers actes de possession, actes notariés régulièrement publiés. Le requérant déposa ensuite un dossier d'urbanisme et deux permis de construire successifs lui furent accordés. Ces permis ayant été affichés en mairie et sur le terrain, aucune opposition ne se signala.

Le 20 mars 1991, le Procureur de la république classa sans suite une plainte déposée par la Gendarmerie à l'encontre du requérant en vue de revendiquer la parcelle sur laquelle il édifiait un immeuble. Aucun recours ne fut formé contre la décision de classement. La construction achevée, deux appartements de cet immeuble furent vendus, la publication et l'enregistrement des actes de vente intervenant sans aucune difficulté.

En 1993, le Préfet de Guadeloupe accorda deux nouveaux permis de construire au requérant sur les terrains litigieux, que la Direction départementale de l'Équipement prorogea le 13 février 1995.

Le Trésor Public dressa, pour 1994, un avis de taxe concernant une partie de la parcelle en cause, taxe qui fut réglée et encaissée.

**b. Comportement de l'administration**

Suite au traité du 10 août 1877, un arrêté d'affectation au Service des Domaines fut pris en 1891, mais il ne fut jamais publié. L'Etat s'abstint également de faire inscrire, sur les

fiches de propriétaire tenues par le Bureau des Hypothèques, un droit de propriété sur la parcelle litigieuse.

Après la réforme de la publicité foncière en 1955 fut créé à Saint Barthélémy un nouveau cadastre et une Conservation des Hypothèques. Un certain nombre de terrains appartenant à l'Etat furent cédés, d'autres appréhendés par la Curatelle dans les années 1960, mais non point les parcelles litigieuses. Sur les fiches de compte de l'Etat tenues à partir de 1956 à la Conservation des Hypothèques ne figura jamais la parcelle litigieuse, et elle n'y figurait toujours pas au moment de son acquisition par le requérant.

A l'occasion de l'établissement d'un cadastre français, dans les années 1970, en remplacement de l'ancien cadastre suédois, des convocations furent envoyées aux occupants de l'île, afin que leurs noms soient inscrits sur les nouveaux registres fonciers pour les terrains dont ils avaient acquis la propriété. La tante des consorts G. reçut une telle convocation en 1979 mais, ne sachant pas lire, ne se déplaça pas. Le document fut retrouvé dans ses affaires après son décès.

Deux arrêtés de classement des terrains furent pris les 12 octobre 1983 et 28 novembre 1990, mais ils ne furent jamais publiés, les procédures demeurant internes à l'administration et étrangères aux tiers. Le second de ces arrêtés relança un projet de construction d'une gendarmerie qui ne fut pas publié à la Conservation des Hypothèques en contravention des dispositions de l'article 1er du décret du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

Au début de l'année 1991, des visites de géomètres furent organisées sur les terrains du requérant, ainsi que des survols d'hélicoptères, des opérations de métrages, etc.

**c. Action en justice du requérant**

Par actes d'huissier en date du 13 mars et 5 avril 1991, le requérant assigna l'agent judiciaire du Trésor et le ministre de la Défense nationale devant le tribunal de grande instance de Basse-Terre (Guadeloupe), demandant à ce que l'acte de vente par lequel il avait acquis les terrains litigieux soit déclaré opposable à l'Etat français et que ce dernier soit condamné à lui verser la somme de 100 000 F à titre de dommages-intérêts.

Par jugement du 21 janvier 1993, le tribunal de grande instance de Basse-Terre constata qu'au vu du cadastre suédois et du cadastre français, la parcelle vendue au requérant par les consorts G. n'était pas visée par l'acte de notoriété acquisitive du 12 février 1973.

S'agissant de l'acte de notoriété acquisitive du 4 février 1989, rectifiant l'acte du 12 février 1973 pour y inclure la parcelle litigieuse, le tribunal releva qu'il était uniquement déclaratif et non translatif de propriété, et qu'il pouvait dès lors être combattu par la preuve contraire. Appréciant les éléments fournis par les parties, le tribunal conclut que :

« l'Etat français [démontrait] que les consorts G. n'[avaient] pas eu la possession requise pour devenir propriétaire de la parcelle [litigieuse] ;

qu'il [convenait] en conséquence de dire que ni l'acte de notoriété du 4 février 1989 enregistré et publié le 6 avril 1989 (...), ni celui du 12 février 1973 enregistré et publié le 20 février 1973 (...), ni l'acte de vente du 3 et 5 février 1990 enregistré et publié le

20 mars 1990 (...) [n'étaient] opposables au défendeur en ce qui concerne la parcelle [litigieuse]. »

Le requérant ayant fait appel de cette décision, la cour d'appel de Basse-Terre, dans son arrêt du 4 juillet 1994, constata que l'Etat français bénéficiait d'un titre puisqu'il résultait de l'article 5 du protocole annexé au traité du 10 août 1877, portant rétrocession de l'île de Saint Barthélémy à la France, que les terrains en cause étaient devenus à cette date propriété domaniale de la France.

Constatant par ailleurs, comme l'avait fait le tribunal de grande instance de Basse-Terre, que l'acte dressé le 12 février 1973 n'avait aucun rapport avec le présent litige, la cour d'appel souligna que c'était sur la base de deux témoignages qu'avait été établi celui du 4 février 1989 et que c'était à juste titre que l'Etat français s'interrogeait sur la fiabilité de ces témoignages.

L'appréciation des éléments fournis par les parties conduisit en effet la cour d'appel à conclure que :

« la possession des consorts G. [était] non publique et équivoque ce qui ne leur [permettait] pas d'acquérir par prescription » [et que ] les attestations produites par [le requérant] ne [pouvaient] contredire cette affirmation. (...) »

La cour d'appel souligna par ailleurs que le requérant ne pouvait se prévaloir ni de la prescription abrégée de dix ans prévue à l'article 2265 du Code civil, l'acte de notoriété de 1989 et l'acte d'acquisition de 1990 étant tous deux trop récents, ni de l'erreur commune.

Le 22 janvier 1997, la Cour de cassation rejeta le pourvoi subséquent du requérant aux motifs que :

« ayant constaté (...) que l'Etat français disposait d'un titre correspondant à la parcelle [litigieuse], que l'acte de notoriété du 12 février 1973 sur lequel [le requérant] se fondait pour établir la possession de ses auteurs, les consorts G., ne visait pas cette parcelle, que le second acte de notoriété, rectificatif du précédent, la concernant, établi le 4 février 1989 sous les affirmations [de deux témoins] attestant que les époux G. (...) avaient joui de façon continue, paisible, publique et non équivoque de la parcelle en cause, ne donnait aucune précision sur les actes de possession manifestés par les consorts G. sur celle-ci, que les maires successifs de Saint Barthélémy (...) ne faisaient qu'affirmer que les consorts G. avait 'fait valoir' ou avaient 'manifesté' leur droit de propriété sans préciser les actes de possession qu'ils auraient pu constater (...) et ayant constaté que cette parcelle apparaissait sur la fiche hypothécaire du service des Domaines, la cour d'appel [avait] légalement justifié sa décision. »

## **B. Droit interne pertinent**

### Article 2229 du code civil

Pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire.

Article 2262 du code civil

Toutes les actions, tant réelles que personnelles, sont prescrites par trente ans, sans que celui qui allègue cette prescription soit obligé d'en rapporter un titre, ou qu'on puisse lui opposer l'exception déduite de la mauvaise foi.

Article 2265 du code civil

Celui qui acquiert de bonne foi et par juste titre un immeuble en prescrit la propriété par dix ans, si le véritable propriétaire habite dans le ressort de la cour d'appel dans l'étendue de laquelle l'immeuble est situé ; et par vingt ans, s'il est domicilié hors dudit ressort.

Article 2227 du code civil

L'Etat, les établissements publics et les communes sont soumis aux mêmes prescriptions que les particuliers, et peuvent également les opposer.

**GRIEFS**

1. Invoquant l'article 6 de la Convention, le requérant estime que sa cause n'a pas été entendue de façon équitable dans la mesure où, selon lui, les juridictions chargées de son affaire ont procédé à une mauvaise appréciation de son argumentation et des éléments de preuve versés au dossier.
2. Invoquant en outre l'article 1 du Protocole N° 1, le requérant fait valoir qu'en refusant de valider la possession exercée sur les terrains litigieux, l'Etat français a violé son droit de propriété.
3. Enfin, le requérant estime avoir été l'objet d'une discrimination prohibée par l'article 14 de la Convention, du fait que plusieurs centaines de terrains situés sur l'île de Saint Barthélemy ont fait l'objet d'une prescription acquisitive trentenaire constatée seulement par acte de notoriété et qu'il fut le seul dont la qualité de propriétaire fut contestée par l'Etat français.

**EN DROIT**

1. Alléguant que les juges n'ont tenu aucun compte des preuves démontrant l'existence de ses droits et n'ont tiré aucune conséquence du comportement de l'Etat constitutif, selon lui, d'une reconnaissance de fait de son droit de propriété, le requérant estime que sa cause n'a pas été entendue de façon équitable, en violation de l'article 6 § 1 de la Convention, dont la partie pertinente dispose :

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

La Cour rappelle qu'aux termes de l'article 19 de la Convention, elle a pour seul tâche d'assurer le respect des engagements résultant de la Convention pour les parties contractantes. En particulier, elle n'a pas compétence pour examiner une requête relative à des erreurs de fait ou de droit prétendument commises par une juridiction interne, sauf si et

dans la mesure où ces erreurs lui semblent susceptibles d'avoir entraîné une atteinte aux droits et libertés garantis par la Convention. Par ailleurs, si la Convention garantit en son article 6 le droit à un procès équitable, elle ne réglemente pas pour autant l'admissibilité des preuves ou leur appréciation, matière qui relève dès lors au premier chef du droit interne et des juridictions nationales (voir l'arrêt *Garcia Ruiz c. Espagne* du 21 janvier 1999, *Recueil des arrêts et décisions* 1999).

Dans le cas d'espèce, la Cour relève que le requérant a bénéficié d'une procédure contradictoire, au cours de laquelle il a pu présenter les arguments qu'il jugeait pertinents pour la défense de sa cause. En conclusion, la Cour estime que, considérée dans son ensemble, la procédure litigieuse a revêtu un caractère équitable, au sens de l'article 6 § 1 de la Convention.

Il s'ensuit que ce grief doit être rejeté pour défaut manifeste de fondement conformément à l'article 35 § 3 et § 4 de la Convention.

2. Le requérant fait valoir qu'en refusant de valider la possession exercée sur les terrains litigieux, l'Etat français a violé son droit de propriété. Il soutient que l'Etat français, du fait de son comportement, lui avait reconnu implicitement son droit de propriété. Les décisions de justice rendues par les juridictions nationales sont donc entachées d'une erreur d'appréciation qui a entraîné une expropriation de fait à son encontre.

Le requérant invoque l'article 1 du Protocole N° 1 à la Convention, 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. »

La Cour rappelle que l'article 1 contient trois normes distinctes. La première, d'ordre général, énonce le principe du respect de la propriété; elle s'exprime dans la première phrase du premier alinéa. La deuxième vise la privation de propriété et la soumet à certaines conditions; elle figure dans la seconde phrase du premier alinéa. Quant à la troisième, elle reconnaît aux Etats le pouvoir, entre autres, de réglementer l'usage des biens conformément à l'intérêt général, en mettant en vigueur les lois qu'ils jugent nécessaires à cette fin; elle ressort du deuxième alinéa (cf. Cour eur. D.H., arrêt *Sporrong et Lönnroth c. Suède* du 23 septembre 1982, série A n° 52, p. 24, par. 61; arrêt *James et autres c. Royaume-Uni* du 21 février 1986, série A n° 98, p. 29, par. 37).

Il ne s'agit pas pour autant de règles dépourvues de rapport entre elles. La deuxième et la troisième ont trait à des exemples particuliers d'atteinte au droit de propriété; dès lors, elles doivent s'interpréter à la lumière du principe consacré par la première (arrêt *James et autres*, *ibidem*, p. 30, par. 37).

En l'espèce, la Cour relève que l'Etat français n'a pas directement privé le requérant de ses biens ou procédé d'une autre manière à son expropriation ou enfin mis en vigueur « les

lois qu'il juge nécessaire pour réglementer l'usage des biens » au sens de l'article 1er du Protocole N° 1.

Le requérant se plaint d'une procédure qu'il a introduite pour déclarer opposable à l'Etat français la propriété d'un bien qu'il avait légalement acheté à un tiers. L'objet direct du litige ne portait donc pas sur une mesure ou un acte étatique engageant la responsabilité de l'Etat au regard de la Convention. C'est ainsi que les juridictions de droit privé furent compétentes pour trancher le litige.

Or la Cour rappelle que le « simple fait qu'une instance judiciaire fournisse un forum pour trancher un tel litige de droit privé ne donne pas lieu à une atteinte par l'Etat aux droits de propriété garantis par l'article 1er du protocole N°1 » (voir N° 13021/87, déc. 8.9.88, Décisions et rapports (D.R.) 57, p. 268).

Le fait que l'Etat ait invoqué son droit de propriété en se fondant sur un traité bilatéral franco-suédois de 1877 n'est pas susceptible d'engager la responsabilité de l'Etat au regard de la Convention. En effet, le litige portait sur les actes intervenus ultérieurement à ce traité et qui, selon le requérant, lui aurait transféré la propriété des biens en question. Les juridictions nationales étaient appelées à examiner la validité de ces actes et titres soumis à leur appréciation au regard des règles de droit privé applicables. L'Etat français a donc agi comme un particulier soumis aux règles de droit privé (voir l'article 2227 précité).

Si les juridictions ont tranché en faveur de l'Etat, rien n'indique que leur conclusion fut arbitraire ou sans fondement. Dès lors, la Cour ne décèle aucune ingérence au sens de l'article 1er du Protocole N° 1 à la Convention.

Par ailleurs, la Cour rappelle que cet article ne garantit pas le droit à devenir propriétaire d'un bien. De plus, celui qui se plaint d'une privation d'un bien au sens de cet article, doit démontrer son droit de propriété sur ce bien. Ainsi, l'application de la disposition précitée est subordonnée à la reconnaissance en droit interne d'un droit de propriété du requérant. Une telle reconnaissance peut se déduire de l'attitude des autorités, quand bien même aucune décision judiciaire n'aurait encore reconnu la qualité de propriétaire du requérant (voir en ce sens l'arrêt *Papamichalopoulos c. Grèce* du 28 mai 1993, série A n° 260, § 39)

La Cour relève qu'en l'espèce, à la différence de l'affaire précitée, la procédure tendant à la reconnaissance du droit de propriété du requérant n'est pas pendante, mais que les juridictions nationales ont tranché la question. Elles ont conclu que les titres de propriété invoqués par le requérant pour démontrer son droit de propriété n'étaient pas opposables à l'Etat. Pour autant que le requérant soutient que, du fait de son comportement avant qu'il ne dépose son recours, l'Etat lui avait implicitement reconnu un droit de propriété, la Cour relève que son argumentation a été rejetée, aux termes de décisions largement motivées sur la question.

Dès lors, il n'y a en l'espèce, aucune apparence de violation de l'article 1er du Protocole N° 1 à la Convention.

Il s'ensuit que ce grief doit être rejeté, comme étant manifestement mal fondé, au sens de l'article 34 § 3 de la Convention.

3. Le requérant estime que les conclusions auxquelles sont parvenues les juridictions nationales sont constitutives d'une discrimination prohibée par l'article 14 de la Convention, ainsi libellé :

« La jouissance des droits et libertés reconnus dans la présente Convention doit être assurée, sans distinction aucune, fondée notamment sur le sexe, la race, la couleur, la langue, la religion, les opinions politiques ou toutes autres opinions, l'origine nationale ou sociale, l'appartenance à une minorité nationale, la fortune, la naissance ou toute autre situation. »

La Cour rappelle qu' « en prohibant la discrimination l'article 14 interdit de traiter de manière différente, sauf justification objective et raisonnable, des personnes placées en la matière dans des situations comparables. Un grief tiré de lui ne saurait donc prospérer que si, notamment, la situation de la victime prétendue se révèle comparable à celle de personnes mieux traitées. » (arrêt *Fredin* N° 1 c. Suède du 18 février 1991, série A n° 192, § 60).

En l'espèce, le requérant se plaint de ce que de nombreuses autres terres sur l'île de Saint-Barthélemy ayant appartenu à l'Etat du fait du traité du 10 août 1877 ont fait l'objet d'une prescription acquisitive trentenaire constatée seulement par un acte de notoriété. Il y aurait plus de 500 actes de ce type passés sur l'île. La contestation par l'Etat français du seul acte du requérant traduirait donc une différence de traitement qui ne serait pas justifiée.

La Cour note que le requérant ne se réfère pas à des personnes qui auraient engagées une action en opposabilité de propriété et qui donc se seraient trouvées placées dans une situation comparable à la sienne au sens de l'article invoqué. Après examen du grief, la Cour n'a relevé au vu du droit applicable tel qu'interprété par la jurisprudence et des éléments du dossier, aucune apparence de violation de l'article invoqué.

Ce grief est donc manifestement mal fondé et doit donc également être rejeté, conformément à l'article 34 § 3 et § 4 de la Convention.

Par ces motifs, la Cour, à l'unanimité,

**DÉCLARE LA REQUÊTE IRRECEVABLE.**

Erik Fribergh  
Greffier

C. L. Rozakis  
Président