



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

Note d'information sur la jurisprudence de la Cour 208

Juin 2017

Kosmas et autres c. Grèce - 20086/13

Arrêt 29.6.2017 [Section I]

Article 1 du Protocole n° 1

Article 1 al. 1 du Protocole n° 1

Respect des biens

Égard insuffisant à la situation du requérant dans le règlement d'un litige de propriété immobilière selon les règles de la prescription acquisitive en faveur d'un monastère :
violation

En fait – Les monastères du Mont Athos sont des personnes morales de droit public, jouissant d'un statut particulier. La loi rend leurs biens imprescriptibles, sauf à prouver une possession continue de trente ans antérieure à 1915.

En 2004, un monastère revendiqua en justice la propriété d'un terrain exploité par le (premier) requérant. Le monastère se prévalait d'un acte d'achat de 1824 et, subsidiairement, d'une possession continue de 1882 à 1915. Le requérant excipa d'une chaîne d'actes translatifs de propriété remontant à 1883, et de divers actes de possession depuis 1974. Il dénonça également l'action comme abusive.

Les tribunaux jugèrent que le monastère était au moins propriétaire par voie d'usucapion depuis 1912, car le requérant n'avait pas prouvé une possession continue de ses prédécesseurs à la même époque ; et que, par suite, les actes postérieurs invoqués par le requérant étaient inopérants, compte tenu de l'imprescriptibilité des biens monastiques. L'abus de droit ne fut pas non plus retenu.

En droit – Article 1 du Protocole n° 1

a) *Existence d'un « bien » et règle applicable* – Les titres ou la possession du requérant ou de ses prédécesseurs n'avaient jamais été contestés (des autorisations administratives lui avaient même été accordées pour exploiter un restaurant et construire un bâtiment).

Pareille tolérance prolongée indique que les autorités et le monastère leur ont reconnu *de facto* un intérêt patrimonial sur le terrain litigieux, consistant en la possession de celui-ci telle que reconnue et protégée par le droit interne, et qu'ils ne leur ont jamais donné à penser que cette situation pouvait basculer.

Bref, l'intérêt patrimonial du requérant était suffisamment important et reconnu pour constituer un « bien » au sens de la première phrase de l'article 1 du Protocole n° 1, laquelle est donc applicable.

b) *Ingérence et proportionnalité* – L'éviction du requérant, consécutive à l'arrêt de la Cour de cassation, était prévue par la loi et poursuivait un but légitime (protéger contre l'empiétement de tiers la propriété immobilière des monastères).

Les raisons suivantes amènent toutefois la Cour à la conclusion que le requérant a subi une charge spéciale et exorbitante, que ne justifiait aucun intérêt général légitime.

S'estimant propriétaire légal et de bonne foi du terrain litigieux au vu d'un ensemble de titres remontant à 1883, le requérant y avait avec sa famille créé et exploité une entreprise.

Or, les tribunaux n'ont tenu compte ni de ces titres, ni du fait que divers permis d'exploitation ou de construction lui avaient été accordés comme s'il était le propriétaire du terrain, ou qu'il s'acquittait des taxes foncières.

Certes, à l'époque, les administrations concernées ne pouvaient pas savoir qu'en 2004 une action en revendication de propriété serait intentée par le monastère avec succès.

Toutefois, des actes administratifs légaux établis par des autorités étatiques ne peuvent que conforter leurs destinataires dans le sentiment que le système d'acquisition et de transmission des biens est stable et fiable et qu'ils possèdent de bon droit le bien visé par ces actes.

En tout état de cause, le requérant avait aussi dénoncé l'action du monastère comme relevant de l'abus de droit. Si ce moyen avait été accueilli, il aurait pu conserver au moins la « possession » du terrain. Or, ce moyen a été rejeté au motif que les frais engagés pour exploiter commercialement le terrain avaient été compensés par les profits dégagés et l'absence de loyer versé au monastère.

Les tribunaux n'ont ainsi pas pris en compte la perte, sans aucune indemnité, de l'outil de travail dont l'intéressé et sa famille tiraient leurs moyens de subsistance depuis 1986.

Conclusion : violation dans le chef du premier requérant (cinq voix contre deux).

Article 41 : 75 000 EUR au premier requérant pour dommage matériel et préjudice moral.

© Conseil de l'Europe/Cour européenne des droits de l'homme
Rédigé par le greffe, ce résumé ne lie pas la Cour.

Cliquez ici pour accéder aux [Notes d'information sur la jurisprudence](#)