



## La démolition d'un garage sans octroi d'une indemnité calculée selon une procédure en bonne et due forme a emporté violation des droits de la requérante

Dans son arrêt de chambre<sup>1</sup>, rendu ce jour dans l'affaire [Svitlana Ilchenko c. Ukraine](#) (requête n° 47166/09), la Cour européenne des droits de l'homme dit, à l'unanimité, qu'il y a eu :

**violation de l'article 1 du Protocole n° 1 (protection de la propriété)** à la Convention européenne des droits de l'homme.

L'affaire concerne la démolition du garage de la requérante visant à libérer un terrain en vue de la construction de logements commerciaux.

La Cour juge en particulier que la requérante, qui possédait le garage et utilisait le terrain sous-jacent depuis les années 1980, a en fin de compte été traitée comme un squatter par la justice et qu'il n'a été tenu aucun compte du caractère spécifique de sa situation.

La requérante a simplement été invitée à négocier une possible indemnité allouée à titre gracieux et les autorités n'ont pas engagé de procédure en bonne et due forme pour calculer une réparation équitable fondée sur la valeur marchande du bien.

### Principaux faits

La requérante, Svitlana Ivanivna Ilchenko, est une ressortissante ukrainienne née en 1951 et résidant à Kiev (Ukraine).

M<sup>me</sup> Ilchenko était propriétaire d'un garage, enregistré à son nom en février 1995, qui se trouvait dans la cour de son immeuble d'habitation. Elle utilisait le garage, ainsi que le terrain sur lequel il était bâti, depuis les années 1980.

En 2002, les autorités locales commencèrent à élaborer un projet de construction de logements commerciaux englobant le terrain sur lequel était sis le garage, lequel devait par conséquent être démolir. Elles invitèrent M<sup>me</sup> Ilchenko à négocier une indemnisation sur une base informelle, mais celle-ci ne donna pas suite à ces offres.

Une procédure judiciaire s'ouvrit en juillet 2003. Le tribunal de première instance trancha en faveur de M<sup>me</sup> Ilchenko en février 2004, mais ce jugement fut annulé en appel et des huissiers firent démolir le garage en août 2005.

En février 2006, la Cour suprême annula ces deux jugements et renvoya l'affaire aux juridictions inférieures en leur demandant d'éclaircir la question du statut du terrain sur lequel le garage avait été sis.

En mai 2007, le tribunal de première instance qui réexamina l'affaire conclut que M<sup>me</sup> Ilchenko avait disposé d'un permis temporaire pour la construction d'un garage et que le terrain ne lui avait jamais

<sup>1</sup> Conformément aux dispositions des articles 43 et 44 de la Convention, cet arrêt de chambre n'est pas définitif. Dans un délai de trois mois à compter de la date de son prononcé, toute partie peut demander le renvoi de l'affaire devant la Grande Chambre de la Cour. En pareil cas, un collège de cinq juges détermine si l'affaire mérite plus ample examen. Si tel est le cas, la Grande Chambre se saisira de l'affaire et rendra un arrêt définitif. Si la demande de renvoi est rejetée, l'arrêt de chambre deviendra définitif à la date de ce rejet.

Dès qu'un arrêt devient définitif, il est transmis au Comité des Ministres du Conseil de l'Europe qui en surveille l'exécution. Des renseignements supplémentaires sur le processus d'exécution sont consultables à l'adresse suivante : <http://www.coe.int/t/dghl/monitoring/execution>.

été cédé. Se fondant sur une disposition du code foncier régissant l'occupation non autorisée de terrains, il ordonna à M<sup>me</sup> Ilchenko d'évacuer les lieux. La Cour suprême confirma ces conclusions en 2009.

## Griefs, procédure et composition de la Cour

Invoquant l'article 1 du Protocole n° 1 (protection de la propriété) à la Convention européenne des droits de l'homme, M<sup>me</sup> Ilchenko voyait dans la démolition de son garage une atteinte au droit au respect de ses biens.

La requête a été introduite devant la Cour européenne des droits de l'homme le 31 août 2009.

L'arrêt a été rendu par une chambre de sept juges composée de :

Angelika **Nußberger** (Allemagne), *présidente*,  
Yonko **Grozev** (Bulgarie),  
Ganna **Yudkivska** (Ukraine),  
Síofra **O'Leary** (Irlande),  
Mārtiņš **Mits** (Lettonie),  
Lətif **Hüseynov** (Azerbaïdjan),  
Lado **Chanturia** (Géorgie),

ainsi que de Milan **Blaško**, *greffier adjoint de section*.

## Décision de la Cour

La Cour note que le droit de M<sup>me</sup> Ilchenko sur le garage est demeuré incontesté pendant vingt ans, jusqu'à ce que les autorités ne commencent à élaborer le projet d'immeuble résidentiel. Qui plus est, l'absence d'autorisation pour le garage ne résultait apparemment pas d'un manquement à la législation qui aurait été commis à l'époque où le garage avait été construit mais s'expliquait plutôt par le passage de la législation de l'ère soviétique, qui ne reconnaissait ni la propriété foncière privée ni les baux classiques, au système actuel.

La Cour doit alors rechercher si l'ingérence des autorités dans l'exercice par M<sup>me</sup> Ilchenko de ses droits patrimoniaux était proportionnée ou servait une cause d'utilité publique.

Elle prend note des arguments de M<sup>me</sup> Ilchenko, qui avançait que le projet visait la construction d'appartements de luxe destinés à être commercialisés, que la zone du centre de Kiev concernée présentait déjà une forte densité de population, et que ce projet n'avait fait qu'intensifier les pressions sur l'infrastructure locale. Le Gouvernement n'a pas répondu à ces arguments.

La Cour dit que ce projet immobilier ne servait pas un intérêt général si impérieux qu'il justifîât que M<sup>me</sup> Ilchenko fût privée de son bien sans être indemnisée. D'ailleurs, ayant été qualifiée de squatter par la justice, celle-ci ne pouvait prétendre à une réparation et aurait pu être contrainte à rembourser les frais de démolition à la ville. Les tribunaux n'ont tenu aucun compte des spécificités de sa situation.

Il est vrai que M<sup>me</sup> Ilchenko n'a pas donné suite à une proposition de négociation, mais, compte tenu de la manière dont les juridictions internes ont interprété sa situation, elle n'aurait dans le cas contraire perçu qu'une indemnité versée à titre gracieux au lieu de recevoir une réparation entourée de garanties juridiques et fondée sur un droit. Son défaut de coopération à la négociation de l'indemnité ne s'analyse donc pas en un renoncement à ses droits.

En réalité, il n'existait pas pour ce type de négociations de cadre juridique qui lui eût permis d'obtenir les informations nécessaires pour prendre une décision éclairée. Le Gouvernement est

resté silencieux sur le montant qui lui aurait été proposé ou sur le mode de calcul qui aurait été retenu, faute d'une procédure établie à cet effet.

Dans les circonstances de l'espèce, seule une indemnité définie dans le cadre d'une procédure aboutissant à une appréciation globale des conséquences de l'expropriation et à l'attribution d'une somme correspondant à la valeur marchande du bien pouvait satisfaire aux exigences de la Convention. M<sup>me</sup> Ilchenko ne s'étant pas vu offrir une telle réparation entourée des garanties adéquates, elle a donc subi une violation de ses droits au regard de l'article 1 du Protocole n° 1.

### Satisfaction équitable (article 41)

La Cour dit que l'Ukraine doit verser à la requérante 8 000 euros (EUR) pour dommage matériel et moral.

*L'arrêt n'existe qu'en anglais.*

---

Rédigé par le greffe, le présent communiqué ne lie pas la Cour. Les décisions et arrêts rendus par la Cour, ainsi que des informations complémentaires au sujet de celle-ci, peuvent être obtenus sur [www.echr.coe.int](http://www.echr.coe.int). Pour s'abonner aux communiqués de presse de la Cour, merci de s'inscrire ici : [www.echr.coe.int/RSS/fr](http://www.echr.coe.int/RSS/fr) ou de nous suivre sur Twitter [@ECHRpress](https://twitter.com/ECHRpress).

### Contacts pour la presse

[echrpress@echr.coe.int](mailto:echrpress@echr.coe.int) | tel: +33 3 90 21 42 08

**Patrick Lannin (tel: + 33 3 90 21 44 18)**

Tracey Turner-Tretz (tel: + 33 3 88 41 35 30)

Denis Lambert (tel: + 33 3 90 21 41 09)

Inci Ertekin (tel: + 33 3 90 21 55 30)

Somi Nikol (tel: + 33 3 90 21 64 25)

**La Cour européenne des droits de l'homme** a été créée à Strasbourg par les États membres du Conseil de l'Europe en 1959 pour connaître des allégations de violation de la Convention européenne des droits de l'homme de 1950.