



La méthode de calcul des indemnités d'expropriation ayant violé la Convention, ceux-ci peuvent demander la réouverture de la procédure interne

Dans son arrêt de **chambre**¹, rendu ce jour dans l'affaire [Kostov et autres c. Bulgarie](#) (requêtes n^{os} 66581/12 et 25054/12), 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) de la Convention européenne des droits de l'homme.

Dans cette affaire, les requérants se plaignaient du montant, à leurs yeux dérisoire, des indemnités qu'ils avaient perçues après l'expropriation par l'État, en vue de la construction de routes, de terrains dont ils étaient propriétaires dans la banlieue de Sofia.

La Cour, qui est actuellement saisie de 20 requêtes analogues, constate que les requérants ont obtenu des indemnités d'un montant très inférieur aux évaluations portant sur d'autres terrains que les leurs sis dans le même secteur. Elle conclut que l'application aux intéressés des dispositions pertinentes du droit interne n'a pas permis à ces derniers d'obtenir une indemnisation raisonnablement en rapport avec la valeur de leurs terrains.

Principaux faits

Les requérants sont trois ressortissants bulgares, Nedyalko Kostov, Severina Popova et Boris Velichkov, nés en 1971, 1951 et 1944 respectivement et résidant à Sofia.

Le terrain appartenant au premier requérant fut exproprié en 2011 en vue de la construction d'un embranchement sur l'autoroute reliant Sofia à Varna. Les terrains dont les deuxième et troisième requérants étaient propriétaires furent expropriés en 2013 pour laisser place à la construction du périphérique de Sofia. Le premier requérant perçut une indemnité de 0,22 lev bulgare (BGN, soit 0,11 euro – EUR) en moyenne par mètre carré de terrain exproprié, contre 0,84 BGN (0,43 EUR) pour les deuxième et troisième requérants.

Les requérants engagèrent des procédures de contrôle juridictionnel pour contester le montant des indemnités accordées, qu'ils jugeaient trop faible et contraire aux dispositions légales applicables à l'expropriation, lesquelles prévoyaient l'octroi d'une indemnité correspondant à la valeur marchande de terrains équivalents aux parcelles expropriées.

Au cours des procédures en question, le terrain du premier requérant fut jugé équivalent à une parcelle ayant été vendue au prix de 225 BGN (115 EUR) par mètre carré, et ceux des deuxième et troisième requérants furent assimilés à une parcelle vendue au prix de 25 BGN (13 EUR) par mètre carré.

Toutefois, dans deux arrêts rendus en 2012 et en 2014 respectivement, la Cour administrative suprême jugea que l'on ne pouvait fixer la valeur marchande d'un terrain exproprié en le comparant avec un seul autre terrain, que le montant des indemnités d'expropriation devait par conséquent

¹ 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>.

être calculé sur la base des formules définies par le gouvernement dans la réglementation interne, et que les sommes ainsi obtenues correspondaient au montant des indemnités octroyées aux intéressés dans le cadre de la procédure d'expropriation.

Par un arrêt rendu en juillet 2006, la Cour constitutionnelle avait confirmé la constitutionnalité des modifications apportées à la méthode de calcul des indemnités d'expropriation malgré l'opposition de quatre des 12 juges qui la composaient. Les juges dissidents avaient notamment déclaré craindre que les nouvelles dispositions n'aboutissent à l'octroi d'indemnités non équitables.

Griefs, procédure et composition de la Cour

Invoquant l'article 1 du Protocole n° 1 (protection de la propriété), les requérants soutenaient que les indemnités qui leur avaient été accordées étaient sans rapport avec la valeur marchande de leurs terrains respectifs. Les deuxième et troisième requérants alléguaient en particulier que d'autres propriétaires de terrains expropriés sis dans le même secteur avaient perçu des indemnités beaucoup plus élevées.

La requête a été introduite devant la Cour européenne des droits de l'homme le 3 octobre 2012.

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

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

ainsi que de Victor **Soloveyitchik**, *greffier adjoint de section*.

Décision de la Cour

Article 1 du Protocole n° 1

La question essentielle à trancher en l'espèce consiste à savoir si l'ingérence litigieuse est proportionnée, c'est-à-dire si les autorités ont ménagé un juste équilibre entre les impératifs de l'intérêt général et ceux de la sauvegarde des droits des requérants.

Il incombe donc à la Cour de rechercher si les indemnités octroyées aux requérants en application du règlement pertinent sont raisonnablement en rapport avec la valeur des terrains expropriés au moment de l'expropriation.

En vertu des dispositions pertinentes du droit interne, les propriétaires de biens expropriés sont censés obtenir une indemnisation « équivalente », définie par la Cour constitutionnelle bulgare comme étant « la somme que le propriétaire aurait pu obtenir s'il avait vendu son bien sur le marché libre ». En l'absence de terrains comparables à ceux des requérants, les indemnités qui leur étaient dues furent calculées selon les modalités prévues par le règlement applicable.

La Cour observe que les valeurs respectives d'autres terrains expropriés situés dans le même secteur que ceux des requérants ont fait l'objet d'estimations très diverses. Bien que ces estimations ne permettent pas d'établir de façon certaine la valeur marchande des terrains des requérants, elles doivent à tout le moins être considérées comme reflétant les prix du marché.

La Cour relève en outre que les montants reflétant les prix du marché – compris entre 6 BGN (3 EUR) et 225 BGN (115 EUR) pour le terrain du premier requérant, et entre 20,05 BGN (10 EUR) et 25 BGN

(13 EUR) pour ceux des deuxième et troisième requérants – sont très différents des indemnités effectivement versées aux intéressés, à savoir 0,22 BGN (0,11 EUR) en moyenne par mètre carré de terrain exproprié pour le premier requérant, et 0,84 BGN (0,43 EUR) pour les deuxième et troisième requérants.

La Cour administrative suprême n’a recherché à aucun moment si ces différences pouvaient s’expliquer par des caractéristiques propres aux terrains des requérants, alors pourtant que ces différences paraissaient justifier les craintes exprimées par les juges dissidents dans un arrêt rendu en 2006 par la Cour constitutionnelle dans une affaire portant sur le calcul d’indemnités d’expropriation.

Le Gouvernement soutient qu’au regard de la faible valeur imposable de leurs terrains et des données statistiques relatives aux prix des terres agricoles dans la région de Sofia, les requérants ont été correctement indemnisés.

Toutefois, la Cour relève qu’il n’a pas été allégué que la valeur imposable de tel ou tel terrain, fixée au niveau national, coïncide avec la juste valeur marchande du terrain en question. Elle observe en outre que les dispositions du droit interne relatives au calcul d’une indemnité « équivalente » n’établissent aucune correspondance entre la valeur imposable d’un terrain et sa valeur marchande.

Par ailleurs, aucune explication n’a été donnée quant à la manière dont les données statistiques auxquelles renvoie le Gouvernement ont été recueillies et il n’a pas non plus été précisé si elles étaient fondées sur les prix de vente réels de terres agricoles ou sur les valeurs déclarées par les parties aux transactions réalisées sur ce marché.

Deux autres arguments avancés par le Gouvernement, tenant d’une part à la relative modicité du prix payé en 2008 par le premier requérant pour l’acquisition de son terrain, et d’autre part à la faiblesse des revenus produits par les terrains des deuxième et troisième requérants avant qu’ils ne soient expropriés doivent être rejetés pour défaut de pertinence. En effet, les dispositions réglementaires relatives au calcul de l’indemnité « équivalente » exigée par la loi ne font pas état de ces éléments.

La Cour conclut que l’application des dispositions réglementaires pertinentes n’a pas permis aux requérants d’obtenir des indemnités raisonnablement en rapport avec la valeur de leurs terrains. Les expropriations litigieuses ont imposé aux intéressés une charge disproportionnée et excessive qui a rompu le juste équilibre à ménager entre la protection de la propriété et les impératifs de l’intérêt général. Partant, il y a eu violation de l’article 1 du Protocole n° 1.

[Autres articles](#)

Eu égard aux conclusions auxquelles elle est parvenue sur le terrain de l’article 1 du Protocole n° 1, la Cour estime qu’aucune question distincte ne se pose sous l’angle de l’article 6 § 1.

[Satisfaction équitable \(article 41\)](#)

Domage matériel

Le premier requérant

Compte tenu des déficiences du dispositif d’évaluation prévu par le droit interne, la Cour ne s’estime pas en mesure d’évaluer le montant de la somme à octroyer au premier requérant au titre du dommage matériel.

En conséquence, la Cour estime que la réouverture de la procédure interne pourrait être un moyen approprié de remédier à la violation des droits du requérant constatée par elle. À cet effet, le requérant pourrait se prévaloir de l’article 239 du code de procédure administrative, qui prévoit la possibilité de demander la réouverture d’une procédure judiciaire administrative en cas de constat de violation de la Convention par la Cour.

Si les juridictions internes réexaminent le dossier du requérant, elles seront en principe tenues, conformément à l'article 5 § 4 de la Constitution, d'appliquer l'article 1 du Protocole n° 1 tel qu'interprété par la Cour en cas de conflit entre cette disposition et les règles pertinentes du droit interne.

En conséquence, la Cour rejette la demande de réparation du dommage matériel formulée par le premier requérant pour autant qu'elle concerne la valeur de son terrain. Elle rejette également la demande d'intérêts formée par l'intéressé.

Les deuxième et troisième requérants

Faute pour les deuxième et troisième requérants d'avoir présenté une demande précise et chiffrée de réparation de leur dommage matériel, la Cour ne leur octroie aucune somme à ce titre, comme le veut l'article 60 de son règlement.

Toutefois, la Cour observe que les intéressés ont eux aussi la possibilité de demander la réouverture de la procédure et une réévaluation des indemnités qui leur ont été octroyées puisqu'elle a conclu à la violation de l'article 1 du Protocole n° 1 à leur égard.

Dommage moral et frais et dépens

La Cour alloue 5 000 euros (EUR) au premier requérant et 5 000 EUR conjointement aux deuxième et troisième requérants pour dommage moral. Au titre des frais et dépens, elle accorde 2 302 EUR au premier requérant et 2 520 EUR aux deuxième et troisième requérants.

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. Pour s'abonner aux communiqués de presse de la Cour, merci de s'inscrire ici : www.echr.coe.int/RSS/fr ou de nous suivre sur Twitter [@ECHR_CEDH](https://twitter.com/ECHR_CEDH).

Contacts pour la presse

echrpess@echr.coe.int | tel: +33 3 90 21 42 08

Patrick Lannin

Tracey Turner-Tretz

Denis Lambert

Inci Ertekin

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.