CONSEIL DE L'EUROPE

COUNCIL OF EUROPE

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

QUATRIÈME SECTION

DÉCISION

SUR LA RECEVABILITÉ

de la requête n° 36255/97
présentée par Margherita AGATONE
contre l'Italie

La Cour européenne des Droits de l'Homme (quatrième section), siégeant le 20 novembre 2001 en une chambre composée de

Sir Nicolas BRATZA, *président*,
MM. M. PELLONPÄÄ,
A. PASTOR RIDRUEJO,
M^me^ E. PALM,
MM. M. FISCHBACH,
J. CASADEVALL, *juges*,
M. L. FERRARI BRAVO, *juge ad hoc*
et de M. M. O'BOYLE, *greffier de section.*

Vu la requête susmentionnée introduite devant la Commission européenne des Droits de l'Homme le 15 octobre 1996 et enregistrée le 27 mai 1997,
Vu l'article 5 § 2 du Protocole n° 11 à la Convention, qui a transféré à la Cour la compétence pour examiner la requête,
Vu les observations soumises par le gouvernement défendeur et celles présentées en réponse par la requérante,
Après en avoir délibéré, rend la décision suivante :

EN FAIT

La requérante, Margherita Agatone, est une ressortissante italienne, née en 1932 et résidant à Londres.

A. Les circonstances de l'espèce

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

En 1983, la requérante et son époux (décédé en 1994) achetèrent un appartement à Albissola Marina (province de Savone), où ils avaient l'intention d'aller passer leur retraite. La remise de l'appartement avait été garantie pour la mi-1984. Toutefois, en raison de certaines infractions à la réglementation sur l'urbanisme imputables au constructeur l'appartement fut déclaré inhabitable.

Le 12 mars 1988, la requérante et son époux citèrent la société constructrice devant le tribunal de Savone.

En avril 1996, le tribunal déclara que le constructeur n'avait pas exécuté correctement le contrat de vente de l'appartement. Cette décision fut confirmée par la cour d'appel.

Par ailleurs, la loi n° 724 de 1994 avait prévu la possibilité, pour les propriétaires concernés, d'obtenir la régularisation de certaines infractions à la réglementation sur l'urbanisme (*condono edilizio*) moyennant le paiement d'une somme d'argent. Le 21 février 1995, la requérante demanda à la municipalité d'Albissola Marina la régularisation des infractions au permis de construire prétendument commises par le constructeur.

Le 15 décembre 1995, la municipalité sollicita des documents complémentaires, que la requérante produisit. Le maire donna ensuite un avis favorable à la régularisation.

Le 14 avril 1997, la directrice des Beaux-Arts de Ligurie fit savoir au maire que du point de vue des exigences de protection du paysage, l'annulation de l'avis favorable exprimé par le maire ne s'imposait pas. Elle confirma en outre que le 12 juillet 1984 sa direction avait autorisé la construction de l'appartement en application de la loi n° 1089 de 1939, relative à la protection des objets d'intérêt artistique et historique.

Le 19 décembre 1997, la municipalité indiqua à la requérante le montant à payer afin d'obtenir la régularisation, une partie de la somme ayant déjà été versée par la requérante au moment de la présentation de sa demande. La municipalité précisa également qu'avant la délivrance de la « concession de régularisation » (*concessione edilizia in sanatoria*), l'indemnité au titre de réparation pour le préjudice à l'environnement serait calculée séparément.

La requérante effectua peu après le paiement de la somme due. Il ne ressort pas du dossier si le paiement de l'indemnité précitée pour préjudice à l'environnement ait été sollicité ultérieurement.

Le 14 juillet 1999, la municipalité fit savoir à la Cour que la demande de régularisation de la requérante, ainsi que celle présentée le 3 mars 1995 par le constructeur, n'avaient toujours pas pu avoir de suite « en raison du caractère évidemment problématique de leur définition » (« *per ovvi motivi di problematicità della definizione* »). Cependant, selon la municipalité, une fois la régularisation accordée, le certificat d'habitabilité serait délivré d'office.

B. Le droit et la pratique internes pertinents

Selon le décret du président de la République n° 425 de 1994, un certificat d'habitabilité demandé par un particulier doit être délivré par l'administration dans un délai de 30 jours (il ne s'agit toutefois pas d'un délai de rigueur). En cas de silence de l'administration pendant 45 jours, l'habitabilité est considérée comme accordée et l'administration est obligée de délivrer le certificat correspondant. D'autre part, l'administration peut interrompre l'écoulement du délai de 30 jours une seule fois afin de demander des documents complémentaires.

L'article 39 de la loi n° 724 du 1994 établit les conditions et la procédure pour la régularisation des infractions à la réglementation sur l'urbanisme.

Par l'arrêt n° 178 du 28 janvier 1993, le Conseil d'État a considéré illégitime la révocation d'un certificat d'habitabilité fondé exclusivement sur la non-conformité du bâtiment au permis de construire, étant donné que la procédure relative à l'habitabilité est distincte de celle concernant la régularisation des infractions à la réglementation sur l'urbanisme. Cette décision fait partie d'une jurisprudence constante.

GRIEF

La requérante, qui n'a pas demandé expressément la délivrance d'un certificat d'habitabilité, prétend qu'elle ne peut pas obtenir pareil certificat tant que sa demande de régularisation n'aura pas eu de suite. Elle se plaint par conséquent de ce que le retard de l'administration dans l'examen de sa demande de régularisation l'empêche de profiter enfin de son appartement ou même de le revendre, tout en étant obligée de contribuer aux frais de la copropriété. Elle n'invoque aucun article de la Convention.

EN DROIT

La requérante se plaint de ne pouvoir profiter de son appartement à cause du fait que les autorités administratives ont refusé de lui délivrer le certificat d'habitabilité.

La Cour estime qu'est en cause l'article 1 du Protocole n° 1 à la Convention qui, dans ses parties pertinentes, est ainsi libellé :

> « 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. »

Le Gouvernement soutient que l'ingérence des autorités est légitime et proportionnée car la loi sur la réglementation de l'urbanisme de 1994 vise à un aménagement ordonné du territoire. En outre, se référant à une note de la mairie d'Albissola Marina, le Gouvernement fait valoir que la délivrance du certificat d'habitabilité dépend de la demande de régularisation urbanistique. Par conséquent, ce certificat ne peut être délivré tant que la demande présentée par la requérante n'est pas examinée. Par ailleurs, l'impossibilité d'examiner la demande en question dépendrait aussi du fait que certaines parties de l'immeuble n'ont pas fait l'objet d'un amendement au cadastre, de sorte qu'elles sont enregistrées sous le nom d'un autre propriétaire.

La requérante réplique que le fait qu'une partie de l'immeuble est enregistrée sous le nom d'un autre propriétaire est une erreur incombant aux autorités administratives, qui a été rectifiée par les mêmes autorités le 25 août 1999.

La Cour estime que la requête soulève des questions de fait et de droit complexes qui ne peuvent être résolues à ce stade de l'examen de la requête, mais nécessitent un examen au fond. Dès lors, la requête ne saurait être déclarée manifestement mal fondée en application de l'article 35 § 3 de la Convention.

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

Déclare la requête recevable, tous moyens de fond réservés.

Michael O'BOYLE Greffier	Nicolas BRATZA Président