CONSEIL DE L'EUROPE

COUNCIL OF EUROPE

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

PREMIÈRE SECTION

DÉCISION

SUR LA RECEVABILITÉ

de la requête n° 27302/02
présentée par Antonios MAMOUNAS
contre la Grèce

La Cour européenne des Droits de l'Homme (première section), siégeant le 9 décembre 2004 en une chambre composée de :

MM. L. LOUCAIDES, *président*,
C.L. ROZAKIS,
Mme F. TULKENS,
MM. A. KOVLER,
K. HAJIYEV,
D. SPIELMANN,
S.E. JEBENS, *juges*,
et de M. S. NIELSEN, *greffier de section*,

Vu la requête susmentionnée introduite le 1er novembre 2000,

Vu les observations soumises par le gouvernement défendeur et celles présentées en réponse par le requérant,

Après en avoir délibéré, rend la décision suivante :

EN FAIT

Le requérant, M. Antonios Mamounas, est un ressortissant grec, né en 1959 et résidant à New York. Il est représenté devant la Cour par Me P. Miliarakis, avocat au barreau d'Athènes. Le gouvernement défendeur est représenté par les délégués de son agent, M. M. Apessos, conseiller auprès du Conseil Juridique de l'Etat et Mme V. Pelékou, auditrice auprès du Conseil Juridique de l'Etat.

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.

Le requérant est propriétaire d'un terrain de 10 000 m² environ sis sur l'île de Chios. Sur ce terrain se trouve une vieille maison, qualifiée de bâtiment historique à protéger (διατηρητέο) par décision du ministre de la Culture no 1427/19347 en date du 22 avril 1992.

Le 20 décembre 1995, le service technique de la municipalité de Chios répertoria les parties dangereuses de la construction et invita le requérant à les démolir dans un délai de dix jours.

Par un document daté du 23 septembre 1997, la chef de la première inspection des monuments récents (Εφορεία Νεωτέρων Μνημείων) du ministère de la Culture fit connaître aux services compétents, dont la huitième inspection des monuments récents, qu'elle avait constaté, après une visite sur les lieux, que la totalité de maison avait été démolie ; elle nota que celle-ci représentait un modèle de l'architecture locale et proposa de saisir le procureur de l'affaire et de contraindre le requérant à la reconstruire, cette dernière obligation découlant d'un décret présidentiel du 15 avril 1988 sur les bâtiments à protéger (publié au Journal officiel no 317).

Les 17 et 23 octobre 1997, le requérant sollicita un permis de construire une nouvelle habitation de deux étages sur un autre endroit de son propre terrain. Le 3 novembre 1997, il obtint ledit permis (permis no 159/1997).

Par un document daté du 27 novembre 1997, la chef de la huitième inspection des monuments récents du ministère de la Culture fit connaître au Parquet de Chios et au service technique de la municipalité de l'île qu'elle avait en effet constaté, après une visite sur les lieux, que le requérant avait illégalement démoli la vieille maison en question. Le 3 décembre 1997, le service technique ordonna la suspension des travaux de construction de la nouvelle habitation que le requérant avait entre-temps entrepris.

Le 1er juin 1998, la municipalité de Chios révoqua le permis de construire no 159/1997 au motif, d'une part, que la vielle maison ne figurait pas dans le plan topographique que le requérant avait déposé avec les autres justificatifs pour obtenir ledit permis et, d'autre part, qu'étant qualifiée de

bâtiment historique à protéger, le requérant n'avait pas le droit de la démolir dans sa totalité et était donc obligé avant tout de la reconstruire.

Le 9 juillet 1998, le requérant forma un recours en annulation de cette décision, ainsi que de la décision du ministère de la Culture en date du 22 avril 1992, qualifiant la vieille maison de bâtiment historique à protéger. Il soutenait que ces actes ne concernaient pas sa propriété et qu'ils avaient été rendus par erreur (πλάνη περί τα πράγματα). L'audience devant le Conseil d'Etat eut lieu le 28 avril 1999. Alors qu'un représentant des ministères de la Culture et de la mer Egée était présent, la municipalité de Chios n'était pas représentée ; néanmoins, le Conseil d'Etat, constatant que la municipalité avait été régulièrement citée à comparaître, poursuivit l'examen de l'affaire. Le requérant ne s'y opposa pas.

Le 17 juillet 2000, le Conseil d'Etat rejeta le recours comme étant dénué de fondement. La haute juridiction considéra notamment qu'il ressortait clairement de tous les éléments du dossier que le bâtiment historique dont faisait état la décision du ministère de la Culture était bel et bien la vieille maison qui se trouvait sur le terrain du requérant. La haute juridiction considéra également que la décision de révoquer le permis de construire était dûment et amplement motivée (arrêt n° 2424/2000).

B. Le droit interne pertinent

Article 24 § 1 de la Constitution

> « La protection de l'environnement naturel et culturel constitue une obligation de l'Etat. L'Etat est tenu de prendre des mesures spéciales, préventives ou répressives, dans le but de sa conservation (...) »

GRIEFS

1. Invoquant l'article 6 § 1 de la Convention, le requérant se plaint du caractère inéquitable de la procédure.

2. Invoquant l'article 1 du Protocole n° 1, le requérant se plaint en outre d'une atteinte à son droit au respect de ses biens.

3. Le requérant invoque enfin les articles 8 et 17 de la Convention, sans autre précision.

EN DROIT

1. Le requérant se plaint du caractère inéquitable de la procédure devant le Conseil d'Etat. Il affirme que l'absence de la municipalité de Chios de l'audience le priva de la possibilité d'entendre ses arguments et de les contredire, en violation du principe de l'égalité des armes, garanti par l'article 6 § 1 de la Convention. Les parties pertinentes de cette disposition sont ainsi libellées :

> « 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 que le principe de l'égalité des armes constitue une notion plus large de procès équitable. Il implique l'obligation d'offrir à chaque partie une possibilité raisonnable de faire valoir ses arguments dans des conditions qui ne la placent pas dans une situation de net désavantage par rapport à son adversaire (voir, parmi d'autres, *Kress c. France* [GC], n° 39594/98, § 72, CEDH 2001-VI).

D'emblée, la Cour constate que le requérant ne s'est pas plaint devant la haute juridiction de la poursuite de la procédure en l'absence d'un représentant de la municipalité de Chios. Au demeurant, absent le jour de l'audience, l'un des adversaires du requérant n'a pas pu combattre les arguments soulevés par ce dernier. Dans l'hypothèse, dès lors, où il y a eu un déséquilibre entre les parties, celui-ci a eu lieu au détriment de la partie adverse et non pas au détriment du requérant. Dès lors, à supposer que l'intéressé ait épuisé les voies de recours internes à cet égard, aucun manquement à l'égalité des armes ne se trouve établi vis-à-vis du requérant dans le cas d'espèce.

Il s'ensuit que cette partie de la requête est manifestement mal fondée et doit être rejetée en application de l'article 35 §§ 3 et 4 de la Convention.

2. Le requérant se plaint en outre que même les autorités compétentes qui lui avaient accordé le permis de construire ignoraient que son immeuble avait été qualifié d'historique. Il affirme avoir subi un grand préjudice économique pour lequel il n'a guère été indemnisé. Il invoque l'article 1 du Protocole n° 1, qui se lit comme suit :

> « 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 affirme que le requérant n'a pas soutenu devant le Conseil d'Etat que le permis de construire était légal et qu'en conséquence il ne devait pas être révoqué, mais s'est borné à soutenir qu'il y avait une erreur quant au bâtiment qualifié d'historique. Cela prouve sans aucun doute que le permis de construire était illégal, ce qui a été par ailleurs confirmé par l'arrêt n° 2024/2000 de la haute juridiction. Dans ces conditions, le Gouvernement estime que la révocation dudit permis était un acte légal, visant à rétablir le *status quo* et à protéger un monument architectural, sans pour autant apporter une limitation injustifiée au droit du requérant de construire sur son terrain.

Le requérant combat les thèses avancées par le Gouvernement. Il affirme qu'il a démoli la vieille maison en raison de sa dangerosité et cela sur ordre des services compétents. Quant au permis de construire, il affirme qu'il lui a été accordé après une visite sur les lieux. Quoi qu'il en soit, il souligne que la nouvelle habitation qui sera érigée se trouve éloignée d'environ 500 mètres de la vieille maison et que cette construction n'a aucune incidence sur le sort de la vieille demeure.

La Cour estime que la révocation du permis de construire constitue une ingérence dans la jouissance des droits que le requérant tire de sa qualité de propriétaire. Dès lors, le second alinéa de l'article 1 du Protocole n° 1 joue en l'espèce. La Cour examinera donc le grief sous cet angle.

Selon une jurisprudence bien établie, le second alinéa de l'article 1 du Protocole n° 1 doit se lire à la lumière du principe consacré par la première phrase de l'article. En conséquence, une mesure d'ingérence doit ménager un « juste équilibre » entre les impératifs de l'intérêt général et ceux de la sauvegarde des droits fondamentaux de l'individu. La recherche de pareil équilibre se reflète dans la structure de l'article 1 du Protocole n° 1 tout entier, donc aussi dans le second alinéa ; il doit exister un rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé. En contrôlant le respect de cette exigence, la Cour reconnaît à l'Etat une grande marge d'appréciation tant pour choisir les modalités de mise en œuvre que pour juger si leurs conséquences se trouvent légitimées, dans l'intérêt général, par le souci d'atteindre l'objectif de la loi en cause (*Chassagnou et autres c. France* [GC], nos 25088/94, 28331/95 et 28443/95, § 75, CEDH 1999–III). S'agissant de domaines tels que celui de l'urbanisme ou de l'environnement, qui constituent par excellence des domaines d'intervention de l'Etat, la Cour respecte l'appréciation portée à cet égard par le législateur national, sauf si elle est manifestement dépourvue de base raisonnable (voir, *mutatis mutandis*, *Immobiliare Saffi c. Italie* [GC], n° 22774/93, § 49, CEDH 1999–V ; *Gorraiz Lizarraga et autres c. Espagne*, n° 62543/00, § 70, 27 avril 2004).

Concernant la présente affaire, la Cour constate que la mesure litigieuse, à savoir la révocation du permis de construire, trouve sa source dans l'article 24 de la Constitution sur la protection de l'environnement naturel et culturel,

combiné avec le décret présidentiel du 15 avril 1988 sur les bâtiments à protéger. Il convient donc de considérer que l'ingérence litigieuse répond à la condition de légalité. La Cour estime également que le but de la limitation imposée au requérant, à savoir la protection de l'environnement culturel, entre dans le cadre de l'intérêt général, au sens du second alinéa de l'article 1 du Protocole additionnel.

Quant à l'exigence de proportionnalité entre l'ingérence dans le droit de propriété du requérant et le but d'intérêt général poursuivi, la Cour note que la mesure litigieuse a été validée par le Conseil d'Etat suite à un examen de tous les aspects du problème. Il n'y a aucun indice dans le dossier donnant à penser que la solution adoptée par la haute juridiction était arbitraire ou imprévisible. En effet, il ressort de façon incontestable du dossier que la démolition de la vieille maison située sur le terrain du requérant était un acte illégal qui empêchait selon le droit interne la poursuite de la nouvelle construction. Rien n'empêche le requérant, une fois la reconstruction de la vieille maison achevée, d'obtenir un nouveau permis de construire et de reprendre les travaux de la nouvelle construction suspendus en raison de la situation litigieuse. Dans ces conditions, la Cour estime que la mesure litigieuse ne peut être considérée comme causant au requérant un préjudice de nature à rendre cette mesure disproportionnée par rapport au but légitime visé.

Il s'ensuit que cette partie de la requête est manifestement mal fondée et doit être rejetée en application de l'article 35 §§ 3 et 4 de la Convention.

3. Le requérant se plaint enfin, sans autre précision, d'une violation de ses droits garantis par les articles 8 et 17 de la Convention.

Compte tenu de l'ensemble des éléments en sa possession, et dans la mesure où elle était compétente pour connaître des allégations formulées, la Cour n'a relevé aucune apparence de violation des droits et libertés garantis par les articles susmentionnés.

Il s'ensuit que cette partie de la requête est manifestement mal fondée et doit être rejetée en application de l'article 35 §§ 3 et 4 de la Convention.

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

Déclare la requête irrecevable.

Søren NIELSEN
Greffier

Loukis LOUCAIDES
Président