CONSEIL DE L'EUROPE

COUNCIL OF EUROPE

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

TROISIÈME SECTION

DÉCISION

SUR LA RECEVABILITÉ

de la requête n° 78070/01
présentée par SCP LA PROVIDENCE
contre la France

La Cour européenne des Droits de l'Homme (troisième section), siégeant le 22 septembre 2005 en une chambre composée de :

MM. B.M. ZUPANČIČ, *président*,
J. HEDIGAN,
J.-P. COSTA,
L. CAFLISCH,
C. BÎRSAN,
V. ZAGREBELSKY,
Mme R. JAEGER, *juges*,
et de M. V. BERGER, *greffier de section,*

Vu la requête susmentionnée introduite le 7 août 2001,

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

La requérante, la société civile particulière (SCP) La Providence, est une société civile immobilière dont le siège est situé à Paris. Elle est représentée par son gérant, M. P. Sayada. Le gouvernement défendeur est représenté par Mme E. Belliard, directrice des affaires juridiques au ministère des affaires étrangères.

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 1970, M. H. V. Sayada commença à exploiter une pizzeria, louant un local dans un immeuble situé à Paris. Il fit des travaux d'aménagement et de transformation apparemment à l'origine d'un différend avec le propriétaire.

Un incendie et un dégât des eaux ravagèrent les lieux en 1979. Par une décision du préfet de police du 17 décembre 1979, l'usage d'une salle de restaurant fut interdit, dans l'attente des travaux de restauration et de réfection nécessaires, eu égard aux risques pour la sécurité des usagers de l'établissement.

En 1980, la requérante, dont le gérant est M. P. Sayada, acquit le local et devint copropriétaire dans une copropriété composée de deux immeubles, situés dans le périmètre du Plan de sauvegarde et de mise en valeur du Marais.

Le premier bâtiment, le bâtiment A, est composé d'un bâtiment sur rue et d'une aile en retour sur cour composés d'un rez-de-chaussée surmonté de cinq étages. Le second bâtiment, le bâtiment B, donnant sur la cour intérieure, est constitué d'un rez-de-chaussée surmonté d'un étage. Les lots de la requérante sont le bâtiment B et une partie du bâtiment A.

Selon la requérante, les travaux de réfection ordonnés par la préfecture de police ne furent pas réalisés malgré ses demandes répétées.

Le 9 juin 1981, un rapport technique attesta de la volonté de M. P. Sayada « d'assumer la responsabilité des risques d'effondrement et des frais supplémentaires générés par l'inexécution immédiate des renforcements jugés nécessaires par l'architecte et d'assumer, par l'intermédiaire de son assurance, le coût d'une réfection à l'identique ».

Ne pouvant plus exploiter de pizzeria dans ses locaux, M. P. Sayada transforma la salle de façade et l'aménagea en un magasin, « l'Artisan du Marais ». La préfecture de police exigea certains aménagements pour assurer la sécurité des clients et isoler le magasin de la partie arrière qui avait brûlé.

M. P. Sayada entreprit des travaux de modification de la devanture du magasin sans autorisation. Un procès-verbal de contravention fut dressé à son encontre le 22 mars 1982. Il sollicita un permis de régularisation le 23 juillet 1982. Un arrêté préfectoral de refus daté du 30 décembre 1982 lui fut notifié le 6 janvier 1983. Le requérant saisit le tribunal administratif de Paris d'une demande en annulation de cette décision. Par un jugement du 10 janvier 1984, le tribunal débouta le requérant. Par une décision du 5 juillet 1985, le Conseil d'Etat annula le jugement et l'arrêté.

M. P. Sayada fut apparemment condamné par un jugement du tribunal correctionnel de Paris du 26 janvier 1983, confirmé par un arrêt de la cour d'appel de Paris le 24 mai 1984, pour infractions au code de l'urbanisme.

1. Plan de sauvegarde du Marais et procédure de péril

Le plan de sauvegarde du Marais classa les bâtiments du quartier en deux catégories, les bâtiments protégés et les bâtiments non protégés, dont la démolition ou la modification pouvait être imposée par l'autorité administrative à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées. Le bâtiment B fut classé dans la seconde catégorie, alors que le bâtiment A fut classé dans la première catégorie.

En juillet 1987, l'architecte des bâtiments de France estima que « le bâtiment [B] justifi[ait] pleinement la servitude de démolition prescrite par le plan et le règlement du secteur sauvegardé du Marais et qu'aucun travail de restauration ne [pouvait] être entrepris sur les bâtiments à démolir ».

La préfecture de police confirma en novembre 1994 la justification de la démolition au regard des règles d'urbanisme.

Dans une lettre du 22 juillet 1997, l'architecte des bâtiments de France précisa que « les bâtiments sur cour sont indiqués comme immeubles dont la démolition pourra être imposée sauf en cas de maintien de l'exécution des activités industrielles, artisanales ou commerciales » et qu'« à l'occasion de travaux sur la cour, nous demanderons à son propriétaire de procéder à la démolition de ce bâtiment ».

Le 27 février 1998, la préfecture de police, direction de protection du public, rédigea un rapport de « péril de permanence ». L'architecte de sécurité y nota que les locaux de la requérante étaient vides, inutilisés et inoccupés, que des parties du bâtiment B étaient effondrées et que sa façade était gravement désorganisée ; il nota également des fissures sur la façade du bâtiment A et estima qu'elles compromettaient la stabilité de ces parties de mur. Il proposa de faire sommation aux copropriétaires de rétablir et d'assurer la stabilité du bâtiment et de faire exécuter tous les travaux annexes nécessaires à titre de complément pour assurer la sécurité des occupants et usagers.

Le syndic demanda à un professionnel d'étayer le bâtiment A en mars 1998. La préfecture rappela également au syndic que malgré la procédure judiciaire en cours, il lui appartenait de faire les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble de sa propre initiative.

Dans un rapport du 12 avril 1999, dont la requérante n'eut connaissance qu'en octobre 1999, la préfecture de police de Paris mentionna :

> « Sur place, après avoir examiné les lieux, Mme H. [architecte des bâtiments de France], a reconnu avoir fait une erreur, sachant que le bâtiment concerné par la procédure de péril était l'aile en retour sur cour du bâtiment principal de cinq étages, et non, comme elle l'avait cru le bâtiment à simple rez-de-chaussée sur cour. (...)
>
> Conclusion : (...) je propose de prendre un arrêté de péril, tel que proposé dans le rapport du service du 25 février 1999. »

Le 30 avril 1999, la préfecture de police prit un arrêté de péril relatif au bâtiment A et ordonna aux copropriétaires de réaliser certains travaux de

sécurité. Un expert fut chargé de vérifier leur réalisation. Il était également prévu que l'arrêté et le rapport d'expertise soient ensuite transmis au tribunal administratif de Paris en vue d'une éventuelle exécution d'office des travaux par l'administration.

2. Procédure entre le syndic de copropriété et la requérante

En avril 1991, la requérante demanda au syndic les raisons pour lesquelles les travaux n'avaient pas encore été exécutés.

Le 22 février 1995, le syndic assigna la requérante en paiement, avec exécution provisoire, des charges impayées au 31 décembre 1994, des intérêts et des dommages et intérêts. La requérante assigna le syndic le 4 septembre 1995, aux fins de voir ordonné au syndic d'exécuter, sous astreinte, les travaux de restauration et de réfection du restaurant et de lui verser des dommages et intérêts. Les deux instances furent jointes par une décision du 19 décembre 1995.

Par une ordonnance du 16 avril 1996, le juge de la mise en état condamna la requérante au paiement d'une somme provisionnelle au titre des charges de copropriété impayées en 1993 et 1994.

Par un jugement du 21 janvier 1997, le tribunal de grande instance de Paris condamna la requérante à verser les charges impayées ainsi que les intérêts et statua comme suit sur les demandes de travaux :

> « Les procès-verbaux d'assemblées générales versées aux débats, depuis 1991, établissent clairement le souhait de la requérante de surseoir à toute décision concernant ce point dans le but de consulter un homme de l'art, de faire établir des devis jusqu'à une assemblée générale de juin 1994 au cours de laquelle il a été débattu de ce problème sans néanmoins faire sanctionner la « résolution » par un vote ;
>
> Attendu que l'existence d'un plan de sauvegarde exclut toute possibilité de restauration sur des bâtiments voués à la démolition ;
>
> Qu'ainsi, sans qu'il y ait lieu de recourir à une mesure d'expertise, il convient de débouter la requérante et le syndicat de leurs demandes de travaux ;
>
> (...) »

Finalement, il donna acte au syndicat que celui-ci s'engageait à reverser l'indemnité perçue en 1981 pour la reconstruction des poutres.

Par un arrêt avant dire droit du 31 octobre 1997, la cour d'appel de Paris ordonna une expertise.

Dans un rapport du 28 janvier 1999, l'expert conclut que le bâtiment A était classé dans le plan de sauvegarde du Marais comme un immeuble à conserver, alors que le bâtiment B était classé parmi les immeubles non protégés. Il nota également l'état de délabrement de la structure en bois et souligna « qu'à l'évidence cette aile, comportant cinq étages, ne tient que parce qu'elle est bloquée entre le bâtiment sur rue et un bâtiment mitoyen, au fond de la cour ». Il estima que des travaux importants devaient être

effectués. La requérante estima que l'expert n'avait pas rempli sa mission et sollicita une nouvelle expertise.

Par un arrêt du 3 juin 1999, la cour d'appel, se référant au rapport d'expertise et à la lettre du 22 juillet 1997 de l'architecte des bâtiments de France, estima que la remise en état à l'identique du bâtiment B n'était pas envisageable et que seuls pouvaient être entrepris des travaux de réfection du bâtiment A. Elle se prononça comme suit :

> « A la suite de l'incendie de 1979, l'activité de restauration a été arrêtée ;
>
> Que selon l'expert l'incendie s'étant déclaré dans la cheminée du restaurant, il appartenait à la [requérante] de prendre en charge les travaux de réfection des dommages alors qu'elle s'y était toujours refusée ;
>
> Que *cette attitude a entraîné la dégradation de la structure porteuse en bois de l'aile sur cour qui était plus étendue que la description faite par l'architecte de sécurité de la préfecture de police ;*
>
> *Que la raison en est que la terrasse, au niveau du premier étage n'est absolument pas étanche et que les fuites d'eau ont très sensiblement aggravé la détérioration des bois, aujourd'hui pourris jusqu'à cœur ;*
>
> Considérant que cet état de fait étant à l'évidence imputable à la [requérante], celle-ci sera condamnée à payer au syndicat la somme de 192 357 F au titre des travaux de remise en état ;
>
> (...) lors de sa visite des lieux le 20 février 1998, M. Austry devant la situation extrêmement grave a invité le syndic et le représentant de la [requérante] à mettre en place sans délai les étaiements nécessaires, la sécurité des habitants de l'immeuble étant en jeu ;
>
> *Qu'après quelques tergiversations, M. P. Sayada a accepté de laisser pénétrer les compagnons de l'entreprise « les Charpentiers de Paris » ;*
>
> Que l'expert note encore que *« la structure porteuse était supprimée, sublimée et effondrée, et que l'immeuble ne tenait que parce qu'il était pris en tenaille entre deux bâtiments solides et en place » ;*
>
> Considérant que ces dépenses étaient imputables à l'attitude de la [requérante], celle-ci sera donc condamnée à rembourser au syndicat la somme [engagée pour l'étaiement du bâtiment en aile sur cour] ;
>
> Considérant que la réfection en l'état du bâtiment B n'est pas possible ;
>
> Que sa disparition est indispensable, compte tenu de la configuration des lieux pour entreprendre la réfection de la cour et du bâtiment A ;
>
> Que dans ces conditions, la [cour d'appel] ordonnera la démolition du bâtiment B propriété de la requérante sous astreinte (...) »

La cour d'appel autorisa, à défaut, le syndic à faire procéder à cette démolition.

Finalement, elle rejeta la demande de la requérante de dommages et intérêts en raison des dégâts occasionnés par l'incendie n'ayant pas été réparés par suite du comportement fautif du syndic, estimant que la requérante avait abandonné toute industrie de son propre chef et qu'elle ne démontrait aucun lien de causalité entre une prétendue faute du syndic et un prétendu préjudice.

La requérante se pourvut en cassation et reprocha notamment à l'arrêt de la cour d'appel de l'avoir condamnée à démolir le bâtiment B, alors qu'un propriétaire a le droit de jouir et de disposer de son bien de la manière la plus absolue à condition de n'en pas faire un usage prohibé par les lois ou les règlements ou de nature à nuire aux droits des tiers. Elle affirma que ces lieux étaient exploités jusqu'à la survenance de l'incendie par une pizzeria, et que les locaux étaient exploités, depuis lors, par d'autres commerces. Elle estima également qu'il ne ressortait d'aucune des constatations de l'arrêt que le bâtiment B ait été édifié irrégulièrement ou en infraction aux règlements d'urbanisme, ni qu'il empiétait sur le terrain d'autrui, ni qu'il ait fait l'objet d'un arrêté de péril, ni qu'il portait atteinte aux droits d'autrui. Elle estima que la démolition de ce bâtiment, sans que soit envisagée sa reconstruction ou sa remise en état, constituait une violation de son droit de propriété. Finalement, elle affirma que le fait que l'administration ait envisagé la démolition de l'immeuble sans que soit régulièrement constaté l'état de péril n'autorisait pas les tiers à demander cette démolition ni le tribunal à l'ordonner.

Par un arrêt du 27 février 2001, la Cour de cassation rejeta le pourvoi en se prononçant ainsi :

> « Attendu que, statuant sur une demande du syndicat des copropriétaires en démolition de la partie de l'immeuble constituée par le bâtiment B et le lot n° 2 de l'état descriptif de division, et après avoir confié à un expert la mission de préciser la teneur et la portée du plan de sauvegarde du Marais pour l'immeuble en cause et, plus précisément, pour les lots de la [requérante] et de rechercher si, en application de ce document, telle ou telle partie de l'immeuble devait être démolie ou restaurée, la cour d'appel, se référant par adoption des conclusions de cet expert aux dispositions de ce plan en date d'août 1996, aux lettres du 15 juillet 1987 et 22 juillet 1997 de l'architecte des bâtiments de France, à la lettre du 3 novembre 1994 de la Préfecture de police, et aux dispositions des articles L. 121-3 et L. 313-1 du code de l'urbanisme, a pu, répondant aux conclusions dans les limites prévues par l'article 544 du code civil, et à la réglementation des immeubles menaçant ruine, condamner la [requérante] à démolir le bâtiment B et dire qu'à défaut, le syndicat serait autorisé à faire procéder à cette démolition.
>
> (...)
>
> Attendu qu'ayant relevé, adoptant les conclusions de l'expert, que l'incendie survenu en 1979 s'étant déclaré dans la cheminée du restaurant exploité par le locataire de l'auteur de la requérante, que celle-ci, devenue propriétaire en 1980, s'étant toujours refusée de prendre en charge les travaux de réfection qui lui incombaient en sa qualité de copropriétaire, que cette attitude avait entraîné la

dégradation de la structure porteuse en bois de l'aile sur cour, la terrasse au niveau du premier étage n'étant absolument pas étanche et que les fuites d'eau avaient très sensiblement aggravé la détérioration des bois, aujourd'hui pourris jusqu'à cœur, la cour d'appel a répondu aux conclusions et caractérisé l'attitude fautive de la requérante. »

Le 11 octobre 2000, le syndicat des copropriétaires fit procéder à la destruction du bâtiment B.

B. Le droit et la pratique internes pertinents

1. Code civil

Article 544

« La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements. »

2. Code de l'urbanisme

Article L. 121-3

« Les communes, les établissements publics de coopération intercommunale et les collectivités territoriales peuvent créer avec l'Etat et les établissements publics ou autres organismes qui contribuent à l'aménagement et au développement de leur territoire des organismes de réflexion et d'études appelés "agences d'urbanisme". Ces agences ont notamment pour mission de suivre les évolutions urbaines, de participer à la définition des politiques d'aménagement et de développement et de préparer les projets d'agglomération dans un souci d'harmonisation des politiques publiques. Elles peuvent prendre la forme d'association. »

Article L. 313-1

« Des secteurs dits "secteurs sauvegardés", lorsque ceux-ci présentent un caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles, peuvent être créés et délimités.

(...)

Dans les secteurs sauvegardés, il est établi un plan de sauvegarde et de mise en valeur auquel sont applicables les dispositions législatives relatives au plan d'occupation des sols, (...). Le plan de sauvegarde et de mise en valeur est rendu public par l'autorité administrative après consultation du conseil municipal de la commune intéressée et avis de la commission nationale des secteurs sauvegardés. Il est soumis à enquête publique avant son approbation. Celle-ci ne peut résulter que

d'un décret en Conseil d'Etat pris après avis de la commission nationale des secteurs sauvegardés.

Le plan comporte notamment l'indication des immeubles ou parties d'immeubles dont la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération sont interdits, ainsi que l'indication des immeubles ou parties d'immeubles dont la démolition ou la modification pourra être imposée par l'autorité administrative à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées.

(...) »

3. Plan de sauvegarde et de mise en valeur du Marais

Un plan de sauvegarde et de mise en valeur est un règlement plaçant sous le contrôle de l'Etat de secteurs qui doivent être sauvegardés, car ils présentent un intérêt architectural et patrimonial au plan national. Il transfère aux architectes des bâtiments de France (qui relèvent du ministère de la Culture, donc de l'Etat) le pouvoir d'accorder ou de refuser tout permis de construire, de démolir à la place de la municipalité.

En raison du plan de sauvegarde et de mise en valeur du Marais (décret du 23 août 1996), il est interdit de démolir la plupart des immeubles du quartier, par contre, beaucoup d'édifices construits après coup dans les cours (tel le bâtiment B en l'espèce) ont été démolis ou sont voués à la démolition.

GRIEFS

1. Invoquant l'article 6 § 1 de la Convention, la requérante se plaint du refus de la cour d'appel d'ordonner une seconde expertise.

2. Invoquant l'article 1 du Protocole n° 1, la requérante se plaint d'une atteinte à son droit au respect de ses biens et d'avoir été privée de sa propriété sans cause d'utilité publique. Elle affirme, en effet, que les locaux n'étaient pas inexploités commercialement depuis au moins deux ans, que la procédure de péril n'était pas poursuivie contre le bâtiment B dans lequel se trouvaient ses lots de copropriété et que n'avait été pris aucun arrêté préfectoral imposant la démolition de ce bâtiment, qui fut pourtant ordonnée par la cour d'appel et poursuivie par le syndicat des copropriétaires.

EN DROIT

1. La requérante estime ne pas avoir bénéficié d'un procès équitable et invoque l'article 6 § 1 de la Convention, ainsi libellé :

> « 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 la question de savoir si une procédure s'est déroulée conformément aux exigences du procès équitable, telles qu'énoncées à l'article 6 § 1 de la Convention, doit être tranchée sur la base d'une appréciation de la procédure en cause considérée dans sa globalité. La Cour renvoie à cet égard à la jurisprudence constante des organes de la Convention (*Valera Lopez c. Espagne* (déc.), n° 54463/00, 3 mai 2001). Par ailleurs, il n'entre pas dans les attributions de la Cour de substituer sa propre appréciation des faits et des preuves à celle des juridictions internes, sa tâche étant de s'assurer que les moyens de preuve ont été présentés de manière à garantir un procès équitable (*Pedro Zar Macho c. Espagne* (déc.), n° 55478/00, 3 mai 2001 et *Mantovanelli c. France*, arrêt du 18 mars 1997, *Recueil des arrêts et décisions* 1997-II, pp. 436-437, § 34). Par ailleurs, si la Convention garantit en son article 6 le droit à un procès équitable, elle ne réglemente pas pour autant l'admissibilité des preuves ou leur appréciation, matière qui relève dès lors, au premier chef, du droit interne et des juridictions nationales (*Petr Kracík c. République tchèque* (déc.), n° 35355/02, 25 janvier 2005 et *García Ruiz c. Espagne* [GC], n° 30544/96, § 28, CEDH 1999-I).

Il s'ensuit que ce grief est manifestement mal fondé et doit être rejeté en application de l'article 35 §§ 3 et 4 de la Convention.

2. La requérante se plaint d'une privation de ses biens et invoque l'article 1 du Protocole n° 1, 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. »

1. Thèses des parties

a) Le Gouvernement

Le Gouvernement soutient tout d'abord que la requérante n'a pas épuisé les voies de recours internes, puisqu'elle n'a pas dit devant les juridictions internes que les locaux du bâtiment B étaient exploités.

De surcroît, il estime que cette information est douteuse mais qu'en tout état de cause la solution juridique n'aurait pas été changée vu les motifs de l'arrêt de la cour d'appel ordonnant la démolition de ce bâtiment.

Eu égard à l'atteinte au respect des biens des autres copropriétaires et à leur sécurité ayant pu résulter du comportement de la requérante en tant que copropriétaire du bâtiment A et propriétaire du bâtiment B, tant par actions que par omissions, le Gouvernement s'interroge sur le point de savoir si, dans les circonstances de fait particulières de l'espèce, l'invocation par la requérante du « droit au respect de ses biens » au sens de l'article 1 du Protocole n° 1 pourrait recevoir la qualification de l'abus de droit au sens de l'article 17 de la Convention et s'en remet à la sagesse de la Cour sur ce point.

Sur le fond, le Gouvernement doute de l'existence d'un « bien » au sens de l'article 1 du Protocole n° 1 en l'espèce. Il ne conteste pas la nature de « bien » à un immeuble vétuste et inoccupé, mais rappelle qu'aux termes de l'arrêt de Grande Chambre *Chapman c. Royaume-Uni* (n° 27238/95, § 102, CEDH 2001-I) « lorsque le domicile a été établi illégalement dans un endroit donné, la personne qui conteste la légalité d'un ordre de partir est dans une position moins forte ». Il précise à cet égard que plusieurs éléments du dossier font état du caractère illégal de la construction du bâtiment B au regard des règles d'urbanisme en vigueur et de l'absence d'autorisation ou de permis de construire.

Il estime que la requérante aurait dû justifier des conditions de la construction et de la transformation du bâtiment B et des suites qu'elle a apportées à l'arrêt de la cour d'appel du 24 mai 1984.

En tout état de cause, le Gouvernement considère que, s'il s'avère que le bâtiment B avait la nature d'un bien remplissant les conditions pour bénéficier de la protection prévue par l'article 1 du Protocole n° 1, la mesure d'ingérence ordonnée par la cour d'appel, sur un bâtiment non occupé depuis 1979, présentant un danger pour la sécurité physique des personnes habitant dans le bâtiment A, laissé à l'abandon en état de dégradation avancé et ne représentant aucun intérêt économique substantiel était proportionnelle aux buts légitimes que constituent tant la protection du droit de propriété des tiers que la prévention des atteintes à la sécurité des personnes.

b) La requérante

La requérante affirme d'abord qu'un architecte des bâtiments de France s'était rendu dans les locaux en 1970 et avait donné son accord pour que des aménagements et des travaux de rénovation soient entrepris dans les locaux de la Pizzeria, sous la surveillance du syndic et de l'architecte de l'immeuble. Elle ajoute que les propriétaires des locaux avaient obtenu les permis nécessaires.

Suite à l'incendie, la décision du préfet de police interdisant la salle de restaurant au public dans l'attente des travaux de restauration et de réfection nécessaires avait été notifiée dès décembre 1979 au syndic de copropriété afin qu'il effectue ces travaux dans l'urgence. Ces travaux n'ont pas été effectués alors que le syndic avait reçu des assurances la somme nécessaire à leur réalisation.

La requérante précise également que les bâtiments A et B ont été construits à la même époque, qu'en 1979 elle n'existait pas et n'était pas propriétaire des bâtiments et finalement que le gérant de la pizzeria qui était locataire des lieux jusqu'en 1980 et le gérant de la requérante sont deux personnes différentes.

Elle dit ensuite que la procédure de péril, entraînant des travaux de confrontation et de consolidation, concernait le bâtiment A et non le bâtiment B, qui lui, n'a fait l'objet d'aucune mesure administrative, pourtant obligatoire en matière de démolition. Elle souligne à cet égard que l'architecte des bâtiments de France a reconnu son erreur dans un rapport du 12 avril 1999. Elle précise également que le local B a toujours été exploité économiquement.

Finalement, elle affirme que son comportement n'a pas pu être à l'origine de la situation qui a rendu nécessaire, vingt ans après le désastre, la démolition de son bien. Elle reconnaît qu'il y a eu des désaccords entre le gérant de la pizzeria et le syndic de l'immeuble au sujet de la matière à utiliser pour remplacer les poutres endommagées et qu'en cas de désaccord entre parties il faut utiliser la voie juridictionnelle, mais estime que cela n'est pas une raison pour que le syndic s'abstienne pendant vingt ans de réaliser des travaux urgents pour lesquels il a perçu l'argent des assurances.

Elle précise ensuite que le dégât des eaux survenu en novembre 1979 fait suite à un ravalement ordonné par le syndic.

Finalement, la requérante estime que si les travaux avaient été réalisés en temps voulu, les bâtiments n'auraient pas atteint un tel niveau de délabrement, elle aurait continué à exploiter économiquement l'intégralité de ses lots dans le bâtiment A ainsi que le bâtiment B, ce dernier n'aurait pas été classé dans les bâtiments à démolir par le plan de sauvegarde du Marais, et sa démolition n'aurait pas été rendue nécessaire pour la sécurité des copropriétaires.

2. Appréciation de la Cour

La Cour estime que la démolition du bâtiment B constitue une privation de propriété, au sens de la deuxième phrase du premier alinéa de l'article 1 du Protocole n° 1. Dès lors, elle doit rechercher si l'ingérence dénoncée se justifie sous l'angle de cette disposition.

Pour être compatible avec l'article 1 du Protocole n° 1 une telle ingérence doit être opérée « pour cause d'utilité publique » et « dans les conditions prévues par la loi et les principes généraux de droit

international ». En outre, l'ingérence doit ménager un « juste équilibre » entre les exigences de l'intérêt général de la communauté et les impératifs de la sauvegarde des droits fondamentaux de l'individu (*Carbonara et Ventura c. Italie*, n° 24638/94, § 62, CEDH 2000-VI).

La Cour relève qu'en l'espèce les juridictions internes se sont fondées sur l'article 544 du code civil, sur la législation des immeubles menaçant ruine et sur le plan de sauvegarde du Marais pour ordonner la démolition du bâtiment B. La privation litigieuse était donc prévue par la loi, comme le veut l'article 1 du Protocole n° 1.

La Cour rappelle ensuite qu'une privation de propriété opérée dans le cadre d'une politique légitime – d'ordre social, économique ou autre – peut répondre à l'« utilité publique » même si la collectivité dans son ensemble ne retire pas un profit direct de cette privation (*James et autres c. Royaume-Uni*, arrêt du 21 février 1986, série A n° 98, pp. 31-32, § 45). De plus, les autorités nationales se trouvent en principe mieux placées que le juge international pour déterminer ce qui est « d'utilité publique » et jouissent en conséquence d'une certaine marge d'appréciation en la matière (*Jahn et autres c. Allemagne* [GC], n°s 46720/99, 72203/01 et 72552/01, § 91, 30 juin 2005).

En l'espèce, la Cour relève que les bâtiments A et B sont dangereux pour la sécurité des habitants et copropriétaires du bâtiment A et nécessitent des travaux. Elle note que le bâtiment B est un bâtiment sur cour, classé par le plan de sauvegarde du Marais dans la catégorie des bâtiments non protégés, sur lesquels les travaux de réfection sont interdits. Le bâtiment A, quant à lui, a une façade sur la rue, est habité et économiquement exploité. Le plan de sauvegarde du Marais le classe dans la catégorie des bâtiments à « protéger et restaurer ».

La Cour relève que la cour d'appel a ordonné la démolition du bâtiment B, uniquement parce que la sécurité des habitants du bâtiment A et la sauvegarde des droits des copropriétaires exigeaient que des travaux de réfection soient effectués sur le bâtiment A et que l'exécution de ces travaux nécessitait la démolition du bâtiment B.

Partant, la Cour admet que la démolition du bâtiment B a eu lieu pour cause d'utilité publique.

Dès lors, il reste à rechercher si, dans le cadre d'une privation de propriété licite, la requérante a eu à supporter une charge disproportionnée et excessive.

En l'espèce, alors que les juridictions internes ont estimé que l'état des bâtiments A et B était la conséquence de l'attitude de la requérante, celle-ci affirme, devant la Cour, que la responsabilité repose en réalité sur le syndic.

La Cour estime qu'il ne lui appartient pas de déterminer qui avait la charge d'effectuer les travaux et si la requérante ou le syndic ont, par leur comportement, retardé les travaux jusqu'à ce que les bâtiments représentent un réel danger pour leurs habitants. Ceci est en effet un conflit entre

particuliers qui échappe à sa compétence et que les juridictions internes sont mieux placées pour trancher.

En l'espèce, la Cour relève que depuis que les bâtiments ont été incendiés en 1979, les travaux de restauration et de consolidation n'ont pas été effectués.

Elle note ensuite qu'en raison de la configuration des lieux, la démolition du bâtiment B était indispensable pour que des travaux puissent être effectués sur le bâtiment A. Or, le bâtiment B était classé dans les bâtiments non protégés, devant être démolis en cas d'absence d'exploitation économique prolongée et ne pouvant faire l'objet de travaux de réfection, alors que le bâtiment A était protégé, sa démolition, son enlèvement, sa modification ou son altération étaient interdits et il avait fait l'objet d'un arrêté de péril.

Ainsi, a été ordonnée la démolition d'un bâtiment en ruine, non protégé par le plan de sauvegarde du Marais et représentant un danger tant pour les habitants du bâtiment A que pour le bâtiment lui-même, et donc pour les droits des copropriétaires dont fait également partie la requérante.

Dans ces circonstances, la Cour estime qu'un juste équilibre a été ménagé entre les intérêts personnels de la requérante et l'intérêt général.

Il n'y a donc pas apparence de violation de l'article 1 du Protocole n° 1 et le grief doit être rejeté pour défaut manifeste de fondement en application de l'article 35 §§ 3 et 4 de la Convention.

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

Déclare la requête irrecevable.

Vincent BERGER
Greffier

Boštjan M. ZUPANČIČ
Président