



Immeubles qualifiés de constructions illégales, érigés à proximité d'un gazoduc à cause de la négligence des autorités

Dans son arrêt de **chambre**¹, rendu ce jour dans l'affaire **Zhidov et autres c. Russie** (requêtes n^{os} 54490/10, 1153/14, 2680/14 et 31636/14), 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^o 1 (protection de la propriété) à la Convention européenne des droits de l'homme en ce qui concerne M^{me} Kastornova et les époux Vdoviny.

Non-violation de l'article 1 du Protocole n^o 1 (protection de la propriété) à la Convention en ce qui concerne M. Zhidov et M^{me} Kosenko.

L'affaire concerne des décisions judiciaires ayant ordonné la démolition d'immeubles appartenant aux requérants, à leurs frais et sans indemnisation, car ils étaient situés à proximité de gazoducs et d'oléoducs. Les immeubles en question furent qualifiés de constructions illégales.

La Cour juge en particulier que M^{me} Kastornova et les époux Vdoviny ont été contraints de démolir leurs maisons - situées à proximité du gazoduc de la ville de Tchekhov - à cause de la négligence des autorités et qu'ils pouvaient légitimement se croire en situation de sécurité juridique quant à la licéité de la construction de leurs immeubles, compte tenu des permis et agréments qui leur avaient été délivrés.

La Cour juge aussi que M. Zhidov – dont la maison est située à proximité du gazoduc de la ville de Penza – a érigé une construction sur un terrain qui ne lui était pas attribué et sans les autorisations nécessaires, en violation flagrante des normes d'urbanisme et de construction.

La Cour juge enfin que, au moment de l'achat et au moment du dépôt de son dossier d'enregistrement de son droit de propriété, M^{me} Kosenko – dont les deux cabanons et dépendances sont situés près des oléoducs à Tcheliabinsk – aurait pu consulter le plan général de la ville, qui était à sa disposition, et elle aurait dû se rendre compte que la parcelle litigieuse se situait près des oléoducs. En outre, elle ne pouvait pas ignorer la présence physique de la digue en terre protégeant les oléoducs et se situant à proximité immédiate de la parcelle qu'elle était en train d'acheter.

Principaux faits

Les requérants sont six ressortissants russes, nés entre 1944 et 1984 et résidant en Russie.

Requêtes de Valentina Kastornova (n^o 1153/14) ainsi que de Yevdokiya Vdovina et Vladimir Vdovin (n^o 2680/14)

En 1999, l'administration de la ville de Tchekhov (région de Moscou) donna à M.K., un parent de M^{me} Kastornova, une parcelle pour y construire une maison individuelle. En 2008, M.K. fit don de la parcelle, par acte notarié, à M^{me} Kastornova, laquelle inscrivit son droit de propriété au registre

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>.

unifié des droits immobiliers la même année. L'année suivante, elle y fit construire une maison individuelle et inscrivit son droit de propriété sur cette maison.

En 1994, l'administration de la ville de Tchekhov donna à M^{me} Z. une parcelle afin d'y construire une maison individuelle. L'intéressée obtint un permis de construire et y fit construire une maison, qu'elle vendit par la suite à M^{me} Vdovina. Cette dernière inscrivit son droit de propriété au registre unifié des droits immobiliers.

En 2013, le tribunal ordonna la démolition des maisons, estimant qu'il s'agissait de constructions illégales érigées à proximité du gazoduc, en service depuis 1963. Plus tard, les époux Vdoviny formèrent une action en justice pour demander un autre logement ainsi que le paiement d'indemnités, mais celle-ci fut rejetée.

Requête de Viktor Zhidov (n° 54490/10)

En juin 1990, l'administration locale de la ville de Penza attribua à M. Zhidov une parcelle constructible. L'intéressé commença la construction d'une maison individuelle sans demander les autorisations préalables requises. Par la suite, il s'avéra que la parcelle sur laquelle les travaux avaient été entamés n'était pas celle qui avait été attribuée à M. Zhidov. Il s'agissait en fait d'une autre parcelle, située à proximité immédiate du gazoduc. M. Zhidov fut informé qu'il devait déplacer sa construction sur la parcelle qui lui avait été attribuée et que sa maison se situait dans une zone protégée du gazoduc. L'intéressé poursuivit cependant ses travaux et emménagea dans sa maison en 1994. Le 17 juin 2017, M. Zhidov habitait toujours dans cette maison, malgré une décision judiciaire ordonnant sa démolition et l'annulation du titre de propriété.

Requête de Lyudmila Kosenko et Yuliya Tikhonova (n° 31636/14)

Depuis 1950, deux oléoducs sont en service dans la ville de Tcheliabinsk. En 1993, l'administration de la ville attribua à l'association coopérative de jardinage un terrain. En 2006 et 2010 respectivement, M^{mes} Kosenko et Tikhonova achetèrent auprès des membres de cette association deux parcelles et deux cabanons avec des dépendances. Les requérantes inscrivirent leurs droits de propriété au registre unifié des droits immobiliers. Par la suite, il s'avéra que les parcelles en question se situaient à l'extérieur des limites du terrain attribué à la coopérative. En 2013, le tribunal ordonna la démolition des cabanons, dépendances et clôtures, aux frais des requérantes, considérant qu'il s'agissait de constructions illégales qui ne respectaient pas les distances minimales par rapport aux oléoducs et que les parcelles n'avaient jamais été attribuées à l'association en question.

Griefs, procédure et composition de la Cour

Invoquant l'article 1 du Protocole n°1 (protection de la propriété) à la Convention, les requérants estimaient qu'ils étaient victimes d'une privation de propriété au motif que leurs immeubles avaient été qualifiés de constructions illégales et qu'ils avaient reçu des injonctions de démolition.

Invoquant l'article 6 (droit à un procès équitable) ainsi que l'article 8 (respect de la vie privée et familiale), M. Zhidov se plaignait également de ne pas avoir bénéficié d'un procès équitable ainsi que de son expulsion forcée de sa maison.

Les requêtes ont été introduites devant la Cour européenne des droits de l'homme le 30 juillet 2010, 12 décembre 2013, 28 décembre 2013 et 14 avril 2014 respectivement.

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

Vincent A. De Gaetano (Malte), *président*,
Branko Lubarda (Serbie),
Dmitry Dedov (Russie),
Pere Pastor Vilanova (Andorre),
Alena Poláčková (Slovaquie),

Georgios A. Serghides (Chypre),
Jolien Schukking (Pays-Bas),

ainsi que de Fatoş Aracı, *greffière adjointe de section*.

Décision de la Cour

Article 1 du Protocole n° 1 (protection de la propriété)

La Cour constate que les immeubles des requérants étaient leurs « biens » au sens de l'article 1 du Protocole n° 1 à la Convention. La Cour considère aussi que les injonctions de démolition ont constitué une ingérence des autorités dans le droit des intéressés au respect de leurs biens. L'ingérence, qui poursuivait un but légitime (la protection de la vie des personnes et de la santé publique, la sécurité de l'exploitation d'installations dangereuses et une alimentation en gaz ininterrompue des habitants), était prévue par la loi (article 222 du code civil). Concernant la proportionnalité de l'ingérence, la Cour juge ce qui suit.

En ce qui concerne **M^{me} Kastornova et les époux Vdoviny (nos 1153/14 et 2680/14)** : en 1994 et 1999, les autorités ont délivré aux précédents propriétaires les parcelles constructibles. En 2002, la présence du gazoduc a été matérialisée sur le plan cadastral du district. L'année suivante, les autorités ont délivré aux précédents propriétaires des permis de construire. Compte tenu de ces permis et agréments, la Cour estime que les requérants pouvaient légitimement se croire en situation de sécurité juridique quant à la licéité de la construction de leurs immeubles. Les requérants ont donc été obligés de démolir leurs maisons à cause de la négligence des autorités, et sans que leur propre bonne foi et leur absence de responsabilité n'aient pu jouer le moindre rôle dans les procédures internes. La Cour considère aussi que c'étaient les autorités qui étaient à l'origine de l'ingérence dans le droit au respect des biens des requérants et non les précédents propriétaires, lesquels avaient obtenu tous les agréments nécessaires à la construction. Les autorités n'ont donc pas ménagé un juste équilibre entre les exigences de l'intérêt public et la nécessité de protéger le droit de propriété des requérants. **Il y a donc eu violation.**

En ce qui concerne **M. Zhidov (n° 54490/10)** : l'intéressé a commencé sa construction sans demander au préalable les autorisations requises et sans procéder à un arpentage de sa parcelle. En 1993, avant l'achèvement des travaux, il a appris qu'il construisait sur une parcelle autre que celle qui lui avait été attribuée et que sa maison inachevée se trouvait à proximité immédiate du gazoduc. Ensuite, il a été prié d'arrêter la construction et s'est heurté au refus des autorités de raccorder la maison aux réseaux d'eau, d'électricité et de gaz. À ses risques et périls, il a néanmoins poursuivi les travaux et emménagé dans la maison, laquelle comportait tous les éléments constitutifs d'une construction illégale (article 222 du code civil) : une construction sur un terrain non attribué à cette fin, sans les autorisations nécessaires et en violation flagrante des normes d'urbanisme et de construction. La Cour admet que les autorités, qui ont été au courant de la situation, ont certes contribué à pérenniser une situation préjudiciable à la sécurité et à la santé publique. Cependant, cette tolérance des autorités ne pouvait pas créer chez M. Zhidov le sentiment d'être à l'abri des poursuites : d'un côté, sa construction n'était pas régularisable au sens de l'article 222 du code civil et, d'un autre côté, il n'y avait pas de délai de prescription extinctive pour agir en justice contre ce type d'ouvrages. M. Zhidov n'a donc pas subi une atteinte disproportionnée à son droit de propriété. **Il n'y a donc pas eu violation.**

En ce qui concerne **M^{me} Kosenko (requête n° 31636/14)** : dès 1993, la présence des oléoducs et des zones protégées a été matérialisée sur le plan général de Tcheliabinsk. Un extrait pertinent de ce plan a été annexé à l'arrêté de l'administration locale attribuant le terrain à l'association coopérative de jardinage. Au moment de l'achat et au moment du dépôt de son dossier d'enregistrement de son droit de propriété, la requérante aurait pu consulter ce plan général, qui était à sa disposition, et elle

aurait dû se rendre compte que la parcelle litigieuse se situait près des oléoducs. Par ailleurs, à aucun moment, la requérante n'a soutenu qu'elle n'était pas en mesure de consulter l'extrait du plan général. Elle ne pouvait en outre pas ignorer la présence physique de la digue en terre protégeant les oléoducs et se situant à proximité immédiate de la parcelle qu'elle était en train d'acheter. Elle aurait dû au moins s'interroger sur la destination de cette digue et demander des renseignements auprès du président de l'association coopérative ou auprès des autorités locales. L'injonction de démolir le cabanon et ses dépendances au motif qu'il s'agissait de constructions illégales n'a donc pas fait peser sur la requérante de charge disproportionnée. **Il n'y a donc pas eu violation.**

En ce qui concerne **M^{me} Tikhonova (31636/14)** : la Cour constate que l'intéressée n'a pas récupéré la lettre recommandée l'informant que le délai imparti pour la présentation de ses observations était échu. **La requête est donc rayée du rôle.**

Autres articles (invoqués par M. Zhidov)

En ce qui concerne le grief tiré de l'article 8 (droit au respect de la vie privée et familiale), la Cour considère qu'il est manifestement mal fondé. En effet, un contentieux séparé relatif à l'expulsion de M. Zhidov de sa maison a été entamé et a abouti au rejet de la demande d'expulsion. Cette situation a donc été profitable à l'intéressé, qui semble donc toujours habiter la maison litigieuse. S'agissant du grief tiré de l'article 6 (droit à un procès équitable), la Cour estime également qu'il est manifestement mal fondé, M. Zhidov ayant bénéficié d'un procès contradictoire, globalement équitable et sans aucune apparence d'arbitraire.

Article 41 (satisfaction équitable)

La Cour décide de réserver la question de la satisfaction équitable et invite le Gouvernement à lui donner connaissance de tout accord auquel il pourrait aboutir dans les six mois à compter du jour où l'arrêt sera devenu définitif.

L'arrêt n'existe qu'en français.

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 [@ECHRpress](https://twitter.com/ECHRpress).

Contacts pour la presse

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

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

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

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

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

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.