



La demande de démolition de deux immeubles illégalement construits sur des terrains agricoles n'a pas violé la Convention

Dans sa décision en l'affaire [Kvyatkovskiy c. Russie](#) (requête n° 6390/18), la Cour européenne des droits de l'homme déclare, à l'unanimité, la requête irrecevable. Cette décision est définitive.

L'affaire concerne la décision des juridictions internes d'ordonner la démolition deux bâtiments appartenant au requérant.

La Cour considère que l'injonction judiciaire de démolir les immeubles avait pour but de régler l'usage des biens conformément à l'intérêt général, puisqu'il s'agissait d'assurer le respect des règles d'urbanisme et de construction ainsi que l'utilisation des terrains conformément à leur destination.

En enregistrant un droit de propriété immobilière selon un régime qui procède davantage d'un régime de déclaration que d'autorisation, les autorités n'ont pas donné à l'intéressé l'assurance qu'il serait à l'abri de poursuites. En outre, du fait de leur prompt réaction, les autorités n'ont pas validé une situation d'incertitude dont aurait souffert le requérant quant à la légitimité de la construction.

Principaux faits

Le requérant, M. Viktor Bronislavovich Kvyatkovskiy, est un ressortissant russe né en 1971 et résidant à Moscou.

En 2009, l'administration du district Leninski (région de Moscou) délivra deux permis de construire pour l'édification de maisons individuelles sur deux parcelles agricoles réunis au sein d'une association coopérative d'exploitations agricoles. En novembre 2012, M. Kvyatkovskiy acheta les deux parcelles et fit enregistrer son droit de propriété dans le registre unifié des droits immobiliers. En 2013, il y fit construire deux bâtiments de trois étages et fit enregistrer son droit de propriété. En 2016, l'administration constata que les bâtiments construits par le requérant étaient des immeubles comportant plusieurs logements, alors que les permis de construire étaient délivrés pour l'édification de maisons individuelles, et qu'il n'y avait aucune exploitation agricole sur les parcelles.

En novembre 2016, l'administration assigna M. Kvyatkovskiy en justice. Le 20 février 2016, le tribunal observa que les permis de construire avaient été délivrés pour l'édification de maisons individuelles alors que les bâtiments construits étaient des immeubles de type hôteliers comportant plusieurs appartements. Il ajouta que les bâtiments avaient été érigés sur des parcelles agricoles non destinées à de tels immeubles, en violation flagrante des dispositions foncières et urbanistiques. Le tribunal qualifia les immeubles de constructions illégales et ordonna leur démolition aux frais du requérant. La cour régionale de Moscou confirma le jugement et la demande de renvoi en cassation de M. Kvyatkovskiy fut rejetée.

Griefs, procédure et composition de la Cour

La requête a été introduite devant la Cour européenne des droits de l'homme le 25 janvier 2018.

Invoquant l'article 6 § 1 de la Convention (droit à un procès équitable) et l'article 1 du Protocole n° 1 (protection de la propriété), le requérant reproche aux juridictions internes de lui avoir ordonné de démolir ses immeubles.

La décision a été rendue 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

La Cour considère que M. Kvyatkovskiy ne soulève qu'un seul grief relatif à l'obligation qui lui a été faite de détruire ses immeubles, qui se rapporte uniquement à l'article 1 du Protocole n° 1 (protection de la propriété).

La Cour observe tout d'abord que l'injonction judiciaire de démolir les immeubles s'analyse en une ingérence dans le droit du requérant au respect de ses biens. Elle constate que cette mesure avait pour but de régler l'usage des biens conformément à l'intérêt général, puisqu'il s'agissait d'assurer le respect des règles d'urbanisme et de construction ainsi que l'utilisation des terrains conformément à leur destination.

La Cour note ensuite que le tribunal a qualifié « d'illégales » les constructions de M. Kvyatkovskiy. Le tribunal a rejeté l'argument selon lequel ces bâtiments avaient été édifiés conformément aux permis de construire. Le tribunal a constaté que ces bâtiments ne répondaient pas aux critères de maisons individuelles mais qu'ils étaient en réalité des immeubles de type hôtelier comportant plusieurs appartements. La Cour considère donc que l'ingérence, fondée sur l'article 222 du code civil, était bien « prévue par la loi ».

La Cour estime que M. Kvyatkovskiy ne pouvait légitimement croire, en l'absence d'obtention des autorisations nécessaires, que les immeubles de type hôtelier avaient été licitement érigés et qu'il était à l'abri de toute poursuite. En effet, M. Kvyatkovskiy a sollicité l'enregistrement de son droit de propriété sur les immeubles en présentant aux autorités uniquement les contrats de vente des parcelles sur lesquelles ils avaient été bâtis. Dans le cadre de cette procédure d'enregistrement simplifiée, les autorités ne pouvaient effectuer d'autres vérifications que le contrôle documentaire des titres présentés et des papiers d'identité du requérant.

La Cour estime qu'en procédant à l'enregistrement du droit de propriété de M. Kvyatkovskiy selon un régime qui représente davantage un régime de déclaration que d'autorisation, les autorités n'ont pas donné à l'intéressé l'assurance qu'il serait à l'abri de poursuites. De plus, la Cour note qu'en réagissant relativement vite – moins d'un an après l'enregistrement du droit de propriété – les autorités n'ont pas contribué à valider une situation d'incertitude dont M. Kvyatkovskiy aurait souffert.

Enfin, la construction d'immeubles comportant plusieurs logements étant interdite sur ces parcelles destinées à l'exploitation agricole, aucune autre mesure de régularisation que leur démolition ne paraissait envisageable. Il n'apparaît donc pas que M. Kvyatkovskiy eût à supporter une charge disproportionnée et excessive, incompatible avec le droit au respect de ses biens.

La requête est donc manifestement mal fondée et doit être rejetée.

La décision 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

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

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

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

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.