



## Une visite domiciliaire pour contrôler des travaux en l'absence et sans l'autorisation de l'occupant a violé la Convention

Dans son arrêt de chambre<sup>1</sup>, rendu ce jour dans l'affaire [Halabi c. France](#) (requête n° 66554/14), la Cour européenne des droits de l'homme dit, à l'unanimité, qu'il y a eu :

**Violation de l'article 8 (droit au respect de la vie privée et familiale)** de la Convention européenne des droits de l'homme

L'affaire concerne la conformité d'une visite domiciliaire réalisée sur le fondement du code de l'urbanisme, avec le droit au respect du domicile garanti par l'article 8 de la Convention.

En mars 2009, deux agents du service de l'urbanisme de la ville de Grasse procédèrent à une visite dans un ensemble immobilier pour contrôler les travaux réalisés. Les agents dressèrent un procès-verbal constatant des constructions qui ne respectaient pas le permis de construire délivré ainsi que la déclaration des travaux. Ces opérations se déroulèrent sans l'accord préalable du propriétaire ou de l'occupant des lieux et en leur absence.

La Cour conclut que faute d'accord de l'occupant ou à défaut d'une autorisation judiciaire et en l'absence d'une voie de recours effective, la visite domiciliaire en matière d'urbanisme ne saurait passer comme proportionnée aux buts légitimes recherchés.

### Principaux faits

Le requérant, M. Simon Halabi, est un ressortissant britannique, né en 1958 et résidant à Londres (Royaume-Uni).

Le 19 mars 2009, deux agents du service de l'urbanisme de la ville de Grasse procédèrent à une visite dans un ensemble immobilier appartenant à la société Immofra, sur le fondement de l'article L. 461-1 du code de l'urbanisme afin d'y contrôler les travaux réalisés. Les agents dressèrent un procès-verbal constatant des constructions qui ne respectaient pas le permis de construire délivré ainsi que la déclaration des travaux. Ces opérations se déroulèrent sans l'accord préalable du propriétaire ou de l'occupant des lieux et en leur absence.

Le 31 janvier 2013, M. Halabi, occupant des lieux, fut mis en examen par le juge d'instruction, des chefs notamment de construction sans permis de construire et exécution irrégulière de travaux soumis à déclaration préalable. Le 8 juillet 2013, M. Halabi déposa une requête en annulation aux fins de voir annuler le procès-verbal d'infraction du 19 mars 2009, ainsi que l'entière procédure. La chambre de l'instruction de la cour d'appel d'Aix-en-Provence rejeta sa requête. M. Halabi forma un pourvoi en cassation. La Cour de cassation rejeta le pourvoi, jugeant que l'administration n'avait « exercé aucune coercition ».

Le 26 janvier 2017, le tribunal correctionnel de Grasse condamna le requérant au paiement d'une amende de cinq mille euros (EUR) pour les faits constatés lors de la visite litigieuse ainsi que pour d'autres infractions au code de l'urbanisme.

<sup>1</sup> 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>.

## Griefs, procédure et composition de la Cour

Le requérant allègue que la visite effectuée par les agents de l'urbanisme le 19 mars 2009, a porté atteinte à son droit au respect de son domicile prévu par l'article 8 de la Convention.

La requête a été introduite devant la Cour européenne des droits de l'homme le 26 septembre 2014.

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

Angelika **Nußberger** (Allemagne), *présidente*,  
Yonko **Grozev** (Bulgarie),  
André **Potocki** (France),  
Mārtiņš **Mits** (Lettonie),  
Gabriele **Kucsko-Stadlmayer** (Autriche),  
Lətif **Hüseynov** (Azerbaïdjan),  
Lado **Chanturia** (Géorgie),

ainsi que de Milan **Blaško**, *greffier adjoint de section*.

## Décision de la Cour

### Article 8

La Cour constate qu'il n'est pas contesté que la propriété en cause appartient à la société Immofra. M. Halabi, devant le juge d'instruction, a cependant expliqué que tout le patrimoine familial était au nom de sociétés, dont celle-ci. En tant qu'homme d'affaires résidant à Londres, cette propriété constitue pour lui une résidence secondaire pour ses vacances ou pour recevoir ses relations d'affaires.

La Cour observe que les autorités nationales ont d'ailleurs considéré M. Halabi comme l'occupant de ce domicile, en le condamnant pénalement en tant que tel. Elle constate par ailleurs que la visite litigieuse s'est déroulée dans des locaux indissociables de l'ensemble immobilier dénommé « château des Bois murés » dont ils constituaient une annexe et que si certaines pièces étaient encore en travaux, d'autres ne l'étaient plus. En pénétrant dans ces pièces meublées, les agents de l'urbanisme sont entrés dans un espace physiquement déterminé où se développait la vie privée et familiale du requérant. La Cour estime donc que la propriété ayant fait l'objet de la visite litigieuse doit être qualifiée de « domicile » du requérant au sens de l'article 8 de la Convention.

La Cour rappelle que l'article L. 461-1 du code de l'urbanisme permet aux agents de l'urbanisme de visiter les constructions en cours, mais également les constructions terminées, jusqu'à trois ans après leur achèvement, afin de procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles et de se faire communiquer tous documents techniques se rapportant à la réalisation des bâtiments. La Cour juge que ce droit de visite et de communication constitue une ingérence moins importante qu'une perquisition mais elle estime néanmoins nécessaire de vérifier que le requérant bénéficiait de garanties suffisantes et effectives contre les abus. Or, les visites prévues par l'article L. 461-1 peuvent être effectuées dans un domicile, à tout moment et hors la présence d'un officier de police judiciaire, sans que soit explicitement mentionnée la nécessité de l'accord de l'occupant et sans avoir été autorisée préalablement par un juge. L'obligation de recueillir l'assentiment de l'occupant n'est pas inscrite dans l'article L. 461-1. La Cour considère en outre que la possibilité pour l'occupant de s'opposer à une telle visite est purement théorique, dans la mesure où un tel refus est en lui-même constitutif d'une infraction pénale (art. 480-12 du code de l'urbanisme).

La Cour constate qu'en l'espèce des agents habilités en matière d'urbanisme ont pénétré dans le domicile de M. Halabi en son absence et sans son autorisation. La Cour a déjà jugé que l'absence d'autorisation préalable d'un juge ne pouvait être contrecarrée que par un contrôle judiciaire

subséquent efficace sur la légalité et la nécessité de cette mesure. Or, le recours de M. Halabi devant la chambre de l'instruction tendant à l'annulation du procès-verbal du 19 mars 2009, qui avait été dressé sans son assentiment, a été dépourvu de tout effet utile.

La Cour conclut donc que faute d'accord de l'occupant ou à défaut d'une autorisation judiciaire et en l'absence d'une voie de recours effective, la visite effectuée le 19 mars 2009 en matière d'urbanisme ne saurait passer comme proportionnée aux buts légitimes recherchés.

Il y a donc eu violation de l'article 8 de la Convention.

### Satisfaction équitable (Article 41)

La Cour dit que la France doit verser au requérant 16 000 euros (EUR) pour frais et dépens.

*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](http://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](http://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](mailto: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.