

PUBLICATIONS DE LA COUR EUROPÉENNE  
DES DROITS DE L'HOMME

PUBLICATIONS OF THE EUROPEAN COURT  
OF HUMAN RIGHTS

Série A : Arrêts et décisions  
Series A: Judgments and Decisions

Vol. 222

AFFAIRE PINE VALLEY DEVELOPMENTS LTD  
ET AUTRES c. IRLANDE  
ARRÊT DU 29 NOVEMBRE 1991

CASE OF PINE VALLEY DEVELOPMENTS LTD  
AND OTHERS v. IRELAND  
JUDGMENT OF 29 NOVEMBER 1991

GREFFE DE LA COUR REGISTRY OF THE COURT  
CONSEIL DE L'EUROPE COUNCIL OF EUROPE  
STRASBOURG

1992

CARL HEYMANNS VERLAG KG · KÖLN · BERLIN · BONN · MÜNCHEN

SOMMAIRE<sup>1</sup>

## Arrêt rendu par une chambre

*Irlande – annulation, par la Cour suprême, d'un certificat préalable d'urbanisme sur la foi duquel les requérants avaient acheté des terrains – promulgation ultérieure de la loi de 1982 sur l'urbanisme et l'aménagement du territoire dans les collectivités locales, pour valider les permis touchés par cette décision*

## I. EXCEPTIONS PRÉLIMINAIRES DU GOUVERNEMENT

A. Question de savoir si les requérants peuvent se prétendre victimes d'une violation – artificiel de distinguer entre eux quant à cette qualité – la situation financière (désignation d'un syndic ou faillite) de deux des intéressés n'entre point en ligne de compte à cet égard.

*Conclusion* : rejet (unanimité).

B. Non-épuisement des voies de recours internes : Gouvernement forclos à invoquer certains recours allégués car, pendant l'examen de la recevabilité par la Commission, il les a mentionnés dans un contexte différent ou n'en a pas tiré argument – eu égard à la position prise par lui au cours de la procédure interne, il ne peut valablement avancer que les requérants auraient dû demander un jugement déclaratif sur l'interprétation ou la constitutionnalité de la loi de 1982 – d'ailleurs, pareil recours ne pouvait aboutir assez tôt pour être effectif – actions suggérées à l'encontre de l'ancien propriétaire du terrain : ne se rapportaient pas aux violations alléguées.

*Conclusion* : forclusion ou rejet (unanimité).

## II. ARTICLE 1 DU PROTOCOLE N° 1

**A. Existence d'une ingérence**

Avant la décision de la Cour suprême, les requérants avaient pour le moins l'espérance légitime de pouvoir réaliser leur plan d'aménagement ; il faut y voir un élément de la propriété – dans les circonstances de l'espèce, on ne saurait prétendre que la loi de 1982 ait rétroactivement validé le certificat préalable d'urbanisme – l'annulation de celui-ci a donc porté atteinte au droit des deuxième et troisième requérants au respect de leurs biens (mais non, au vu des faits, de la première) ; cette ingérence ne s'analysait pas en une privation de propriété, mais en une réglementation de l'usage des biens (second alinéa de l'article 1).

**B. Proportionnalité de l'ingérence**

L'arrêt de la Cour suprême, qui empêcha de construire dans une ceinture verte, constituait un moyen approprié – voire unique – de garantir une application correcte de la législation en matière d'aménagement du territoire – les requérants se trouvaient engagés dans une entreprise commerciale et connaissaient le plan de zonage – annulation du permis sans mesure de redressement en leur faveur : non disproportionnée.

*Conclusion* : non-violation (unanimité pour la première requérante ; six voix contre trois pour les deux autres).

---

1. Rédigé par le greffe, le présent sommaire ne lie pas la Cour.

### III. ARTICLE 14 DE LA CONVENTION, COMBINÉ AVEC L'ARTICLE 1 DU PROTOCOLE N° 1

Article 14 : ne s'applique pas à la première requérante – le Gouvernement ne fournit aucune justification de la différence de traitement entre les deuxième et troisième requérants et les autres titulaires de permis validés par la loi de 1982.

*Conclusion* : violation dans le chef de deux des trois requérants (unanimité).

### IV. ARTICLE 13 DE LA CONVENTION

Les requérants pouvaient porter devant les juridictions irlandaises la substance de leurs griefs tirés de la Convention, et ils l'ont fait – l'efficacité d'un recours ne dépend pas de la certitude d'un résultat favorable.

*Conclusion* : non-violation (unanimité).

### V. ARTICLE 50 DE LA CONVENTION

Question réservée (unanimité).

#### RÉFÉRENCES À LA JURISPRUDENCE DE LA COUR

18. 6. 1971, De Wilde, Ooms et Versyp ; 13. 5. 1980, Artico ; 22. 5. 1984, de Jong, Baljet et van den Brink ; 6. 12. 1988, Barberà, Messegué et Jabardo ; 22. 2. 1989, Ciulla ; 22. 6. 1989, Eriksson ; 7. 7. 1989, Soering ; 21. 2. 1990, Håkansson et Stureson ; 28. 3. 1990, Groppera Radio AG et autres ; 18. 2. 1991, Fredin ; 19. 2. 1991, Isgrò ; 19. 3. 1991, Cardot ; 23. 5. 1991, Oberschlick