THÈME CLÉ[1]
Article 1 du Protocole nº 1
L'acheteur de bonne foi d'un bien

(dernière mise à jour : 31/08/2026)

Introduction

Le présent thème clé propose un exposé détaillé de la jurisprudence relative aux acheteurs de bonne foi.

Bien qu'il soit couramment utilisé en droit immobilier, le terme « acheteur de bonne foi »[2] n'a pas de définition courante. S'appuyant sur les dispositions internes pertinentes des États membres[3], le présent document emploie ce terme pour désigner les requérants qui se sont trouvés dépossédés d'un bien qu'ils avaient acquis au moyen d'une transaction licite en ignorant au moment de l'acquisition – sans défaut de diligence de leur part – l'existence d'un vice entachant le titre de propriété (par exemple si le bien a été acheté à une personne qui n'avait pas le droit de le vendre, ou en raison d'une erreur commise par une autorité publique).

Ce document expose les principes jurisprudentiels relatifs aux litiges qui opposent acheteurs présumés de bonne foi et propriétaires légitimes (entités publiques ou parties privées) réclamant la restitution d'un bien. Il présente également la jurisprudence concernant les bénéficiaires de prestations sociales ou de prestations de l'employeur ayant perçu des montants supérieurs à ce qui leur était dû en raison d'erreurs de calcul qu'ils ne pouvaient déceler, matière dans laquelle des principes similaires sont appliqués.

Principes tirés de la jurisprudence actuelle

Applicabilité de l'article 1 du Protocole nº 1 :

L'article 1 du Protocole nº 1 s'applique à l'annulation du titre de propriété d'un acheteur de bonne foi par une décision judiciaire, qu'elle résulte de revendications d'entités publiques ou de parties privées, et indépendamment du point de savoir si le vice entachant le titre de propriété trouve son origine dans une erreur administrative d'un organe de l'État ou dans un acte frauduleux commis par un tiers. La portée du contrôle opéré par la Cour varie toutefois en fonction des situations (voir ci-dessous : Portée du contrôle : dans un contexte de droit public / dans le contexte d'un litige entre parties privées).

[1] Rédigé par le greffe, ce document ne lie pas la Cour.

[2] En anglais, « good faith buyer » ou « *bona fide* buyer » – voir *Velikovi et autres c. Bulgarie*, 2007, §§ 116 et 244 ; autres termes employés en anglais : « *bona fide* acquirer » (acquéreur de bonne foi) dans *Gladysheva c. Russie*, 2011, § 35 ; « *bona fide* purchaser » (acheteur de bonne foi) dans *Alentseva c. Russie,* 2016, § 26 ; « *bona fide* owner » (propriétaire de bonne foi) dans *Pyrantienė c. Lituanie*, 2013, § 69 ; « *bona fide* holder » (détenteur de bonne foi) dans *Dzirnis c. Lettonie*, 2017, § 80.

[3] *Velikovi et autres c. Bulgarie*, 2007, § 116 ; *Gladysheva c. Russie*, 2011, § 35.

L'existence de « biens » :

Le simple fait qu'un droit patrimonial soit dans certaines circonstances révocable ne l'empêche pas de constituer un « bien » au sens de l'article 1 du Protocole nº 1, du moins jusqu'à sa révocation (*Beyeler c. Italie* [GC], 2000, § 105).

Une fois formellement reconnu, le droit de propriété sur un bien immobilier est considéré comme un « bien », en particulier s'il a été officiellement enregistré (*Belova c. Russie*, 2020, § 32). La Cour a considéré qu'un requérant avait un « bien » au sens de l'article 1 du Protocole nº 1 même si son titre de propriété avait été déclaré nul *ab initio* ; elle a relevé que l'intéressé avait possédé l'appartement en question pendant une vingtaine d'années et avait été considéré comme étant son propriétaire à toutes fins juridiques (*Vukušić c. Croatie*, 2016, § 38).

Concernant le droit à une allocation prévu par la loi, la décision d'octroyer une prestation d'un montant donné peut constituer un « bien ». Ainsi, dans l'affaire *Moskal c. Pologne*, 2009, qui s'inscrivait dans le contexte de la rectification d'une erreur commise par les pouvoirs publics, la Cour a jugé qu'un droit de propriété était résulté de l'appréciation favorable du dossier que la requérante avait joint à sa demande de pension formée de bonne foi, et de la reconnaissance par l'autorité compétente de ce droit. Elle a estimé que l'intéressée avait donc un « intérêt substantiel » protégé par l'article 1 du Protocole nº 1 (§§ 45-46). De même, dans l'arrêt, *Casarin c. Italie*, 2021, la Cour a dit que la requérante avait une « espérance légitime » de pouvoir conserver les sommes déjà perçues « de bonne foi » dans le cadre d'un dispositif de sécurité sociale et que, dès lors, elle pouvait être considérée comme titulaire d'un intérêt patrimonial suffisamment reconnu et important pour constituer un « bien » au sens de la norme exprimée dans la première phrase de l'article 1 du Protocole nº 1 (§§ 38-42).

Ingérence et règle applicable :

L'annulation d'un titre de propriété constitue une **ingérence** dans le droit au respect des biens, qu'il convient d'examiner sous l'angle de la seconde phrase du premier alinéa de l'article 1 du Protocole nº 1 car elle s'analyse en une **privation de propriété** (*Velikovi et autres c. Bulgarie*, 2007, §§ 159-160 ; *Vukušić c. Croatie*, 2016, § 50). Il en va de même de l'annulation rétroactive d'un titre de propriété valide revendiqué par un propriétaire légitime (*Seregin et autres c. Russie,* 2021, §§ 80 et 89).

En revanche, si la Cour estime qu'en raison de sa complexité juridique et factuelle la situation ne peut pas être classée dans une catégorie précise, elle peut examiner l'atteinte sous l'angle de la règle générale qui figure dans la première phrase du premier alinéa de l'article 1 du Protocole nº 1 (*Gladysheva c. Russie*, 2011, § 71 ; *Dzirnis c. Lettonie*, 2017, § 74).

La bonne foi :

La Cour accepte en général les conclusions des juridictions internes sur le point de savoir si le droit de propriété a été acquis de bonne foi, sauf lorsqu'elles contestent sans justification adéquate l'existence de cette bonne foi (*Seregin et autres c. Russie*, 2021, §§ 108-109 ; *Beinarovič et autres c. Lituanie*, 2018, § 144).

Examinant la question de la bonne foi, la Cour a déclaré que l'acquéreur d'un bien devait enquêter minutieusement sur son origine, notamment en vérifiant que ce bien ne faisait pas l'objet d'un litige, surtout lorsque de nombreux changements de propriétaires étaient intervenus pendant une brève période (*Belova c. Russie*, 2020, §§ 40-41).

- Dans les affaires suivantes, la Cour a rejeté l'argument du requérant selon lequel il avait acquis un bien de bonne foi, ou exprimé des doutes sur ce point :

- *Vukušić c. Croatie*, 2016, § 66 (le requérant avait connaissance du litige existant)
- *Belova c. Russie*, 2020, § 41 (défaut de diligence de l'acquéreur)

- Dans les affaires suivantes, elle a écarté l'appréciation des autorités internes ayant taxé le requérant de mauvaise foi :
  - *Beinarovič et autres c. Lituanie*, 2018, § 144
  - *Seregin et autres c. Russie*, 2021, § 108

Portée du contrôle :

L'annulation d'un droit de propriété n'est pas en soi contraire à l'article 1 du Protocole nº 1. Cependant, elle doit non seulement être légale et poursuivre un but légitime, mais aussi satisfaire à l'exigence de proportionnalité. Un juste équilibre doit être maintenu entre les exigences de l'intérêt général de la communauté et les impératifs de la sauvegarde des droits fondamentaux de l'individu. Le souci d'assurer un tel équilibre est inhérent à l'ensemble de la Convention. L'équilibre à préserver sera détruit si l'individu concerné supporte une charge spéciale et exorbitante (*Beinarovič et autres c. Lituanie*, 2018, § 138).

La Cour opère une distinction entre les obligations de l'État, selon que la situation corresponde au recouvrement par lui d'un bien qu'il avait aliéné ou aux revendications d'une partie privée concernant un bien perdu à la suite d'actes illicites commis par un tiers. La portée des obligations de l'État est nettement plus restreinte dans un contexte relevant purement du litige entre parties privées que dans les cas où une autorité publique est le bénéficiaire du bien recouvré.

1. Dans un contexte de droit public

a. Principes généraux

Des obligations de droit public naissent dans les affaires relatives au recouvrement – par l'État ou par une commune – d'un bien qui avait précédemment été attribué dans le cadre d'un programme de privatisation, de l'octroi de prestations sociales ou de dispositifs généraux similaires. Ainsi, la Cour a rejeté les arguments d'un gouvernement selon lesquels le litige en question avait un caractère purement civil, dans une affaire où la dépossession de la requérante était résultée directement du constat, par les juridictions internes, de l'existence d'un vice dans la procédure par laquelle la commune avait initialement vendu l'appartement (*Gladysheva c. Russie*, 2011, § 55), ou encore dans une affaire où le titre de propriété avait été annulé en raison de l'application incorrecte par les autorités compétentes de la législation sur la réforme foncière (*Dzirnis c. Lettonie*, 2017, §§ 16 et 55).

La restitution de biens précédemment nationalisés impliquant la dépossession des bénéficiaires de bonne foi auxquels ces biens avaient été attribués après nationalisation est également considérée comme une situation qui crée pour l'État des obligations de droit public (*Velikovi et autres c. Bulgarie*, 2007, §§ 160-161). Dans ce contexte, la Cour a estimé que l'atténuation d'anciennes injustices ne devait pas créer de nouveaux torts disproportionnés et que « les personnes ayant acquis leurs biens de bonne foi ne [devaient pas être] amenées à supporter le poids de la responsabilité de l'État » (*Pincová et Pinc c. République tchèque*, 2002, § 58).

La Cour a également dit que les erreurs commises par les pouvoirs publics devaient profiter aux personnes touchées, surtout en l'absence d'un autre intérêt privé qui irait dans le sens contraire (*Gashi c. Croatie*, 2007, § 40), et elle a précisé que cela était conforme au principe de « bonne gouvernance » (sous-section « b » ci-dessous).

Lorsque la correction d'erreurs causées par les pouvoirs publics entraîne une atteinte au respect des biens d'un détenteur de bonne foi, l'appréciation de la proportionnalité exige un examen global des

différents intérêts en cause, ce qui peut appeler l'analyse d'éléments tels que les conditions de dédommagement et le comportement des parties au litige, y compris les moyens employés par l'État et leur mise en œuvre (*Dzirnis c. Lettonie*, 2017, §§ 79-80).

Dans le contexte de la restitution, la Cour a examiné la proportionnalité de la dépossession d'acquéreurs de bonne foi de biens anciennement nationalisés en se basant sur les facteurs suivants : i) le point de savoir si la mesure était conforme au droit interne, et ii) les épreuves subies par les requérants et le caractère adéquat ou non des indemnités effectivement obtenues ou de celles qui pouvaient être obtenues par l'usage normal des procédures et possibilités qui étaient ouvertes aux intéressés à l'époque pertinente (*Velikovi et autres c. Bulgarie*, 2007, § 190). En cas d'annulation du droit de propriété sur un logement, cela pouvait inclure les voies qui permettaient aux requérants de se procurer un nouveau logement (*ibidem*).

Il existe par ailleurs des obligations positives de nature procédurale sur le terrain de l'article 1 du Protocole nº 1, aussi bien dans des affaires concernant des autorités de l'État que dans des affaires portant sur un litige opposant uniquement des parties privées (*Kotov c. Russie* [GC], 2012, §§ 113-114 ; voir aussi section 2 ci-dessous).

b. Obligations découlant du principe de bonne gouvernance

En recherchant si un juste équilibre avait été ménagé entre l'intérêt général et celui du requérant, la Cour a souligné l'importance particulière du principe de « bonne gouvernance », lequel exige que, lorsqu'une question d'intérêt général est en jeu, en particulier lorsqu'elle touche aux droits fondamentaux de l'être humain, tels ceux à caractère patrimonial, les pouvoirs publics doivent agir en temps utile, de façon correcte et surtout avec la plus grande cohérence (*Beinarovič et autres c. Lituanie*, 2018, § 139).

Le principe de bonne gouvernance ne doit pas, de manière générale, empêcher les autorités de corriger leurs erreurs ponctuelles, même si ces erreurs résultent de leur propre négligence. La nécessité de corriger un tort « ancien » ne doit toutefois pas entraîner une atteinte disproportionnée à un droit nouveau qui a été acquis par un individu qui comptait de bonne foi sur la légitimité de l'action des pouvoirs publics. En d'autres termes, les autorités de l'État qui n'ont pas mis en place ou respecté leurs propres procédures ne doivent pas pouvoir invoquer leur propre turpitude ou échapper à leurs obligations. Les risques liés aux erreurs pouvant être commises par les autorités publiques doivent être supportés par l'État lui-même, et pareilles erreurs ne doivent pas être corrigées au détriment des personnes concernées. En cas d'annulation d'un titre de propriété qui avait été attribué par erreur, le principe de la « bonne gouvernance » peut non seulement imposer aux autorités l'obligation d'**agir promptement pour corriger leur erreur**, mais aussi commander le paiement d'une **indemnité adéquate** ou une autre réparation appropriée en faveur de l'ancien détenteur de bonne foi (*Vukušić c. Croatie*, 2016, § 64 ; *Beinarovič et autres c. Lituanie*, 2018, § 140).

Lorsqu'une erreur commise par le requérant a été aggravée par une négligence de la part des autorités dans le cadre du processus d'attribution de la propriété, l'annulation subséquente du titre de propriété devrait être assortie d'une indemnisation dont les modalités reflètent le fait que le tort est partagé entre les parties (*Demiray c. Türkiye, 2023,* §§ 68-70).

Un requérant de bonne foi peut être tenu d'engager une procédure distincte afin d'être indemnisé pour une perte de biens résultant d'une erreur des autorités, si c'est ce que prévoient les dispositions du droit interne, ou de démontrer qu'il existait un obstacle empêchant que les demandes fondées soient déposées ou accueillies (*Lidiya Nikitina c. Russie*, 2022, §§ 36-40 ; *Ibrahimbeyov et autres c. Azerbaïdjan*, 2023, §§ 55-59 ; *Tverdokhlebova c. Ukraine*, 2025, §§ 44-48).

c. Indemnisation

Afin de déterminer si la mesure litigieuse respecte le « juste équilibre » voulu et, notamment, si elle ne fait pas peser sur les requérants une charge disproportionnée, il y a lieu de prendre en considération les modalités d'indemnisation prévues par la législation pertinente. La Cour a dit que, sans le versement d'une somme raisonnablement en rapport avec la valeur du bien, une privation de propriété constitue normalement une atteinte excessive. L'article 1 du Protocole nº 1 ne garantit cependant pas dans tous les cas le droit à une réparation intégrale (*Scordino c. Italie (nº 1)* [GC], 2006, § 95, *Kozacıoğlu c. Turquie* [GC], 2009, § 64, et *Vistiņš et Perepjolkins c. Lettonie* [GC], 2012, §§ 110 et 112).

Pour déterminer si le requérant a été indemnisé de manière adéquate, la Cour doit tenir compte des circonstances propres à chaque affaire, notamment de la possibilité d'obtenir réparation et des réalités pratiques dans lesquelles le requérant s'est trouvé (*Velikovi et autres c. Bulgarie*, 2007, § 231 ; *Vukušić c. Croatie*, 2016, § 68).

Dans ce contexte, l'individu exproprié doit en principe obtenir une indemnisation « raisonnablement en rapport avec la valeur du bien » dont il a été privé (*Velikovi et autres c. Bulgarie*, 2007, §§ 238 et 248), même si « des objectifs légitimes « d'utilité publique » (…) peuvent militer pour un remboursement inférieur à la pleine valeur marchande » (*Pincová et Pinc c. République tchèque*, 2002, § 53). L'équilibre est en règle générale atteint lorsque l'indemnité versée à l'exproprié est raisonnablement en rapport avec la valeur « vénale » du bien, telle que déterminée au moment où la privation de propriété est réalisée (*ibidem*).

La Cour a admis que le principe d'une restitution partielle pour redresser des torts anciens était conforme à la Convention et qu'en conséquence le montant de l'indemnité pour un droit de propriété depuis longtemps éteint pouvait être déterminé selon les méthodes de calcul établies par la législation pertinente plutôt qu'en fonction de la pleine valeur marchande du bien. Elle a toutefois considéré que le juste équilibre requis n'avait pas été ménagé dans des affaires où la disproportion entre la valeur marchande du bien et l'indemnité accordée aux requérants était « extrême » ou « trop importante » (*Beinarovič et autres c. Lituanie*, 2018, § 142, avec d'autres références).

Il n'y a pas d'obligation générale pour les autorités, après l'annulation du droit de propriété de requérants, de fournir à ceux-ci un nouveau bien **en nature**, dès lors qu'ils auraient pu être indemnisés sous l'une quelconque des formes prévues par le droit interne, conformément aux principes établis dans la jurisprudence de la Cour (*Beinarovič et autres c. Lituanie*, 2018, § 146). Dans certaines circonstances, la Cour peut toutefois indiquer que le redressement le plus approprié consisterait à rétablir le droit de propriété du requérant sur le bien, en particulier en l'absence d'intérêt concurrent de tiers et d'autre obstacle à la restitution de ce bien au requérant (*Gladysheva c. Russie*, 2011, § 106).

Le principe selon lequel l'intéressé ne doit pas avoir à supporter une charge excessive a été jugé applicable dans une affaire relative à l'annulation d'un marché public que le requérant avait remporté de bonne foi. Tout en relevant l'existence d'une marge d'appréciation plus ample lorsqu'il s'agit de définir des mesures générales de stratégie économique ou sociale, la Cour a considéré que, si la résiliation du marché était nécessaire et inévitable, le juste équilibre commandait de restituer au requérant sa retenue de garantie et de lui rembourser tout ou partie des frais engagés par lui (*Kurban c. Turquie*, 2020, §§ 80-87).

2. Dans le contexte d'un litige entre parties privées

Dans les affaires concernant des litiges de droit civil entre parties privées, la Cour vérifie si les décisions judiciaires internes adoptées n'ont pas été arbitraires ou manifestement déraisonnables. Son contrôle, dans un tel contexte, peut aussi porter sur la question de savoir si l'ordre juridique interne garantit que le droit de propriété sera suffisamment protégé par la loi et que des recours

adéquats sont prévus. À cet égard, les obligations que l'article 1 du Protocole nº 1 fait peser sur l'État relativement aux litiges entre parties privées sont celles qui s'appliquent généralement lorsqu'une atteinte au droit au respect des biens est commise par un particulier, comme cela a été exposé dans l'arrêt *Kotov c. Russie* [GC], 2012, §§ 113-114, et rappelé dans l'affaire *Kanevska c. Ukraine* (déc.), 2020, § 45, concernant spécifiquement les acheteurs de bonne foi (références jurisprudentielles omises) :

> « L'État est tenu à une obligation positive de prendre les mesures nécessaires pour protéger le droit de propriété, notamment là où il existe un lien direct entre les mesures qu'un requérant pourrait légitimement attendre des autorités et la jouissance effective par ce dernier de ses « biens », même dans des affaires portant sur des litiges entre parties privées. Cette obligation positive de l'État vise à garantir dans son ordre juridique interne que le droit de propriété sera suffisamment protégé par la loi et que des recours adéquats permettront à la partie lésée de défendre ses droits, notamment, le cas échéant, en demandant réparation du préjudice subi. Les mesures requises peuvent donc être de nature préventive ou compensatoire. Concernant les éventuelles mesures préventives, la marge d'appréciation laissée au législateur pour la mise en œuvre de ses choix en matière économique ou sociale doit être étendue, surtout lorsque l'État doit tenir compte d'intérêts privés concurrents. Pour ce qui est des mesures compensatoires, l'État a l'obligation de prévoir une procédure judiciaire offrant les garanties procédurales nécessaires et permettant ainsi aux tribunaux nationaux de trancher efficacement et équitablement tout litige éventuel entre particuliers. La tâche de la Cour consiste alors à rechercher si le règlement par les juridictions internes d'un litige patrimonial entre parties privées était conforme au droit interne et si leurs décisions n'ont pas été arbitraires ou manifestement déraisonnables. »

Action en réparation contre un tiers

1. Dans un contexte de droit public

Dans le contexte de la correction d'erreurs imputables aux pouvoirs publics, la Cour a examiné selon les trois axes suivants la possibilité d'engager une action en réparation contre un tiers (l'intermédiaire auprès duquel le requérant a acquis le bien) : i) l'épuisement des voies de recours internes, ii) la proportionnalité de l'ingérence, et iii) la réparation du dommage matériel (satisfaction équitable) sur le fondement de l'article 41.

Dans l'affaire *Gladysheva c. Russie*, 2011, où la requérante avait été privée de son appartement lorsque l'État avait recouvré la possession de celui-ci à la suite d'une décision constatant que le logement avait fait l'objet d'une privatisation frauduleuse par un tiers, la Cour a examiné ces trois questions comme suit :

i) Après avoir relevé que la requérante se plaignait de l'annulation de ses droits sur un appartement (son seul logement) par un jugement définitif et exécutoire et après avoir observé qu'il n'existait en droit russe aucun autre recours susceptible de conduire au rétablissement de ses droits, la Cour a conclu que, dans ces conditions, la possibilité d'introduire une action en réparation ne pouvait faire perdre à l'intéressée sa qualité de victime aux fins du grief fondé sur l'article 1 du Protocole nº 1. **Elle ne pouvait pas non plus être tenue pour nécessaire au respect de la règle de l'épuisement des voies de recours internes**. La Cour a toutefois indiqué que les dommages-intérêts que la requérante était susceptible d'obtenir de la part du vendeur de l'appartement pourraient être pris en compte aux fins de l'appréciation de la **proportionnalité** de l'ingérence et du calcul d'un montant pour **dommage matériel** (§§ 60-62).

ii) Appréciant la **proportionnalité** de l'ingérence, la Cour a admis qu'il était loisible à la requérante d'intenter une action en réparation contre le tiers qui lui avait vendu l'appartement (du reste propriétaire de bonne foi). Toutefois, puisque l'obtention de dommages-intérêts ne pouvait remonter jusqu'à l'auteur de la fraude, dont l'identité n'avait pas été établie, une obligation faite à une victime de poursuivre un autre particulier de bonne foi pouvait représenter une charge

disproportionnée. Dès lors, la Cour a estimé que l'État ne pouvait se soustraire à sa responsabilité en obligeant la requérante à réclamer des dommages-intérêts à un intermédiaire/propriétaire de bonne foi (§ 81).

iii) Si la requérante venait à demander réparation à l'intermédiaire/propriétaire de bonne foi, toute somme qu'elle percevrait ainsi serait prise en considération dans le calcul de la somme à lui verser pour dommage matériel au titre de l'article 41. À l'inverse, les juridictions internes pourraient tenir compte de la somme allouée par la Cour dans l'hypothèse où des prétentions connexes leur seraient soumises ultérieurement (§ 104).

Dans les affaires s'inscrivant dans la lignée de *Gladysheva*, la Cour a confirmé qu'une action en réparation contre un tiers n'était pas nécessaire au respect de la règle de l'épuisement des voies de recours internes (*Stolyarova c. Russie*, 2015, § 35 ; *Pchelintseva et autres c. Russie*, 2016, § 83) et elle a rejeté l'idée que l'État puisse transférer aux requérants la possibilité d'obtenir des dommages-intérêts auprès des auteurs d'actes illicites (*Pchelintseva et autres c. Russie*, 2016, § 99). Elle a suivi les mêmes principes dans des affaires qui concernaient d'autres États membres (*Dzirnis c. Lettonie*, 2017, § 65, *Atima Limited v. Ukraine*, 2021, § 32).

De même, la Cour a rejeté l'argument selon lequel les requérants pouvaient à nouveau participer au processus de restitution après l'avoir déjà fait une fois et avoir perdu leur bien sans qu'il y ait eu faute de leur part. Rappelant que la correction d'erreurs commises par les autorités ne devait pas créer de nouveaux torts disproportionnés, elle a estimé, à l'instar des requérants, qu'il était disproportionné d'attendre d'eux qu'ils endurent une longue procédure de plus, sans tenir compte de leur situation particulière et des raisons pour lesquelles ils avaient perdu les biens précédemment restitués (*Beinarovič et autres c. Lituanie*, 2018, § 145).

2. Dans le contexte d'un litige entre parties privées

Au contraire, l'affaire *Kanevska c. Ukraine* (déc.), 2020, s'inscrivait dans un contexte relevant purement du litige **entre parties privées**. La requérante, qui avait acquis de bonne foi un appartement, avait perdu son droit de propriété au profit du propriétaire initial du bien (une partie privée) au motif que le transfert de propriété était résulté d'actes frauduleux commis par une autre partie privée. La Cour a estimé que la requérante aurait dû introduire une action en réparation contre le tiers (propriétaire intermédiaire et acheteur de bonne foi) auquel elle avait acheté le bien en question. Elle a pour ce motif déclaré le grief manifestement mal fondé (*ibidem,* §§ 49-52).

Exemples notables

Restitution :

- *Velikovi et autres c. Bulgarie*, 2007 – privation de propriété conformément à une loi tendant à l'indemnisation des victimes d'expropriations arbitraires sous le régime communiste. Législation sur la restitution permettant de déposséder sans indemnisation adéquate des personnes ayant acheté de bonne foi des biens jadis nationalisés ;
- *Dzirnis c. Lettonie*, 2017 – annulation du titre de propriété du requérant sur un bien qu'il avait acheté de bonne foi mais, comme il a été établi par la suite, en violation de la loi sur la restitution, sans indemnisation pour le préjudice subi ;
- *Beinarovič et autres c. Lituanie*, 2018 – annulation de droits de propriété sur des parcelles de terrain acquis dans le cadre d'une procédure de restitution, au motif que ces parcelles étaient couvertes de forêts d'importance nationale.

Privatisation :

- *Gladysheva c. Russie*, 2011 – annulation des droits d'un acheteur de bonne foi sur un appartement qu'un ancien propriétaire avait acquis frauduleusement auprès d'une autorité publique ;
- *Maksymenko et Gerasymenko c. Ukraine*, 2013 – invalidation de la privatisation d'un foyer dix ans après et de tous les actes de transfert de propriété ultérieurs, sans indemnisation. Le fait que les requérants, acheteurs de bonne foi, se soient trouvés dans l'impossibilité d'obtenir réparation de la perte qui leur avait été infligée par les décisions incohérentes et erronées des pouvoirs publics constitue une charge disproportionnée ;
- *Pchelintseva et autres c. Russie*, 2016 ; *Ponyayeva et autres c. Russie*, 2016 et *Alentseva c. Russie*, 2016 – actions engagées par les autorités municipales pour recouvrer la propriété d'appartements achetés de bonne foi par les requérants, au motif que la privatisation des biens par des tiers était entachée de diverses irrégularités ;
- *Atima Limited c. Ukraine*, 2021 – la société requérante avait acheté de bonne foi des parts dans une entreprise dont la privatisation a rétrospectivement été jugée illégale ; il y a eu ingérence dans le droit de propriété de la requérante sur les parts en question ;
- *Kosmatska c. Ukraine*, 2025 – la requérante avait acheté de bonne foi un terrain à des particuliers qui, quant à eux, l'avaient acquis de l'État à la faveur d'une privatisation ; son titre de propriété fut annulé en l'absence d'indemnisation, à l'issue d'une action engagée par le parquet en vue de la restitution du terrain à l'État. Existence de doutes sérieux quant à la légalité de l'ingérence et à la légitimité de son but ; de plus, imposer à la requérante de demander réparation aux vendeurs a fait peser sur elle une charge excessive.

Erreur de l'administration :

- *Pyrantienė c. Lituanie*, 2013 – montant de l'indemnité perçue par la requérante lorsque les autorités ont repris possession d'un terrain dont elle était propriétaire de bonne foi. La vente du terrain avait été annulée au motif que l'État n'avait pas le droit de vendre le bien et les tribunaux n'avaient pas pris en compte la valeur marchande du terrain en 2005 mais s'étaient fondés sur sa valeur nominale en 1996 ;
- *Vukušić c. Croatie*, 2016 – annulation du titre de propriété du requérant sur un appartement. La situation, dans laquelle deux familles possédaient des titres de propriété concurrents sur le même appartement, avait selon le requérant été créée par les autorités ;
- *Kurban c. Turquie*, 2020 – annulation d'un marché public que le requérant avait remporté de bonne foi ;
- *Muharrem Güneş et autres c. Turquie*, 2020 – rejet de revendications de propriété sur des biens enregistrés comme propriété du Trésor lors des travaux du cadastre, en présence d'un titre de propriété décerné préalablement sur décision judiciaire aux requérants, qui étaient de bonne foi. Le délai particulièrement long (près de quarante-six ans) a conduit la Cour à constater un manquement des autorités nationales à réagir avec la célérité requise et conformément au principe de bonne gouvernance et de sécurité juridique.
- *Seregin et autres c. Russie*, 2021 – annulation des titres de propriété des requérants sur des parcelles de terrain, au profit d'entités publiques qui avaient perdu la propriété en raison d'erreurs administratives ;
- *Semenov c. Russie*, 2021 – annulation du droit de propriété que le requérant avait sur une parcelle destinée au maraîchage qu'il avait achetée à une personne physique, et réintégration de cette parcelle dans le patrimoine municipal d'Omsk à la demande du procureur ;

- *Gavrilova et autres c. Russie*, 2021 – annulation des titres de propriété que les requérants détenaient sur des parcelles de terrain qu'ils avaient achetées après une chaîne de transactions, et réintégration de ces parcelles dans le patrimoine de l'État au motif qu'il s'agissait de « ressources forestières ».

Domaine social :

- *Moskal c. Pologne*, 2009 – révocation d'une prestation sociale qui avait été accordée par erreur plusieurs mois auparavant et qui constituait l'unique source de revenus de la requérante. Le fait que celle-ci n'ait pas été obligée de rembourser les sommes versées par erreur n'a pas suffisamment atténué les conséquences de l'interruption brutale des versements ;
- *Casarin c. Italie*, 2021 – décision imposant à une fonctionnaire de rembourser des prestations liées à une procédure de mobilité des fonctionnaires qui avaient été versées indûment pendant six ans. La Cour a marqué son désaccord avec l'avis du Gouvernement selon lequel la requérante aurait dû savoir que les sommes lui avaient été versées par erreur.

Faute commise par un tiers :

- *Belova c. Russie*, 2020 – recouvrement d'un bien ayant appartenu à l'État en vue d'y construire des installations pour les Jeux olympiques d'hiver de 2014. Le droit de propriété de la requérante avait été annulé au motif que l'aliénation du bien avait été viciée et que l'intéressée ne l'avait pas acquis de bonne foi ;
- *Kanevska c. Ukraine* (déc.), 2020 – la requérante, acquéreur de bonne foi, avait perdu son droit de propriété sur un bien au profit de son propriétaire initial (une partie privée) au motif que le transfert de propriété était le résultat d'actes frauduleux commis par une autre partie privée ;
- *Nikolay Kostadinov c. Bulgarie*, 2022 – conflit d'intérêts privés sur le bien litigieux du point de vue du propriétaire initial : absence de protection de l'actionnaire contre la prise de contrôle frauduleuse de sa société, de ses actions et de ses actifs par une partie privée.

Récapitulatif des principes généraux

1. Dans un contexte de droit public

- *Beinarovič et autres c. Lituanie*, 2018, §§ 138-142.

2. Dans le contexte d'un litige entre parties privées

- *Kanevska c. Ukraine* (déc.), 2020, § 45.

PRINCIPALES RÉFÉRENCES DE JURISPRUDENCE

Arrêts de principe

- *Beyeler c. Italie* [GC], nº 33202/96, CEDH 2000-I (violation de l'article 1 du Protocole nº 1) ;
- *Pincová et Pinc c. République tchèque*, nº 36548/97, CEDH 2002-VIII (violation de l'article 1 du Protocole nº 1) ;
- *Scordino c. Italie (nº 1)* [GC], nº 36813/97, CEDH 2006-V (violation de l'article 6 § 1 et de l'article 1 du Protocole nº 1) ;
- *Velikovi et autres c. Bulgarie*, nºs 43278/98 et 8 autres, 15 mars 2007 (non-violation de l'article 1 du Protocole nº 1 dans cinq affaires, compte tenu d'abus commis par les requérants lors de l'obtention de biens, ou d'infractions matérielles à la réglementation en matière de logement, et/ou d'une indemnisation adéquate des requérants ; violation de l'article 1 du Protocole nº 1 dans quatre affaires, au motif que l'administration était responsable d'irrégularités ayant entraîné l'annulation des titres de propriété des requérants, ou en raison d'une interprétation trop large du champ d'application de la loi sur la restitution) ;
- *Gashi c. Croatie*, nº 32457/05, 13 décembre 2007 (violation de l'article 1 du Protocole nº 1) ;
- *Kozacıoğlu c. Turquie* [GC], nº 2334/03, 19 février 2009 (violation de l'article 1 du Protocole nº 1).

Autres affaires relevant de l'article 1 du Protocole nº 1

- *Moskal c. Pologne*, nº 10373/05, 15 septembre 2009 (violation de l'article 1 du Protocole nº 1) ;
- *Gladysheva c. Russie*, nº 7097/10, 6 décembre 2011 (violation de l'article 8 et de l'article 1 du Protocole nº 1) ;
- *Kotov c. Russie* [GC], nº 54522/00, 3 avril 2012 (non-violation de l'article 1 du Protocole nº 1) ;
- *Vistiņš et Perepjolkins c. Lettonie* [GC], nº 71243/01, 25 octobre 2012 (violation de l'article 1 du Protocole nº 1) ;
- *Maksymenko et Gerasymenko c. Ukraine*, nº 49317/07, 16 mai 2013 (violation de l'article 1 du Protocole nº 1) ;
- *Pyrantienė c. Lituanie*, nº 45092/07, 12 novembre 2013 (violation de l'article 1 du Protocole nº 1) ;
- *Stolyarova c. Russie*, nº 15711/13, 29 janvier 2015 (violation de l'article 8 et de l'article 1 du Protocole nº 1) ;
- *Vukušić c. Croatie*, nº 69735/11, 31 mai 2016 (non-violation de l'article 1 du Protocole nº 1) ;
- *Alentseva c. Russie*, nº 31788/06, 17 novembre 2016 (violation de l'article 1 du Protocole nº 1) ;
- *Pchelintseva et autres c. Russie*, nºs 47724/07 et 4 autres, 17 novembre 2016 (irrecevable – incompatibilité *ratione materiae* en ce qui concerne les proches des propriétaires ; violation de l'article 1 du Protocole nº 1 dans le chef des propriétaires) ;
- *Ponyayeva et autres c. Russie*, nº 63508/11, 17 novembre 2016 (irrecevable – incompatibilité *ratione materiae* en ce qui concerne les proches de la propriétaire ; violation de l'article 1 du Protocole nº 1 dans le chef de la propriétaire) ;

- *Dzirnis c. Lettonie*, nº 25082/05, 26 janvier 2017 (violation de l'article 1 du Protocole nº 1) ;
- *Čakarević c. Croatie*, nº 48921/13, 26 avril 2018 (violation de l'article 1 du Protocole nº 1) ;
- *Beinarovič et autres c. Lituanie*, nºs 70520/10 et 2 autres, 12 juin 2018 (violation de l'article 1 du Protocole nº 1) ;
- *Romeva c. Macédoine du Nord*, nº 32141/10, 12 décembre 2019 (violation de l'article 1 du Protocole nº 1) ;
- *Belova c. Russie*, nº 33955/08, 15 septembre 2020 (non-violation de l'article 1 du Protocole nº 1 ; violation de l'article 6 § 1) ;
- *Kanevska c. Ukraine* (déc.), nº 73944/11, 17 novembre 2020 (article 1 du Protocole nº 1 et article 13 : irrecevable – défaut manifeste de fondement) ;
- *Kurban c. Turquie*, nº 75414/10, 24 novembre 2020 (violation de l'article 1 du Protocole nº 1 ; non-violation de l'article 6 § 2) ;
- *Muharrem Güneş et autres c. Turquie*, nº 23060/08, 24 novembre 2020 (article 1 du Protocole nº 1 : recevable pour autant qu'il concerne les parties du bien ne relevant pas du domaine forestier, violation) ;
- *Casarin c. Italie*, nº 4893/13, 11 février 2021 (violation de l'article 1 du Protocole nº 1) ;
- *Gavrilova et autres c. Russie*, nº 2625/17, 16 mars 2021 (violation de l'article 1 du Protocole nº 1) ;
- *Semenov c. Russie*, nº 17254/15, 16 mars 2021 (violation de l'article 1 du Protocole nº 1) ;
- *Seregin et autres c. Russie*, nºs 31686/16 et 4 autres, 16 mars 2021 (violation de l'article 1 du Protocole nº 1) ;
- *Atima Limited c. Ukraine*, nº 56714/11, 20 mai 2021 (violation de l'article 1 du Protocole nº 1) ;
- *Lidiya Nikitina c. Russie*, nº 8051/20, 15 mars 2022 (violation de l'article 1 du Protocole nº 1) ;
- *Nikolay Kostadinov c. Bulgarie*, nº 21743/15, 8 novembre 2022 (violation de l'article 1 du Protocole nº 1) ;
- *Ibrahimbeyov et autres c. Azerbaïdjan*, nº 32380/13, 16 février 2023 (non-violation de l'article 1 du Protocole nº 1) ;
- *Demiray c. Türkiye*, nº 61380/15, 18 avril 2023 (violation de l'article 1 du Protocole nº 1) ;
- *Tverdokhlebova c. Ukraine*, nº 15830/16, 16 janvier 2025 (non-violation de l'article 1 du Protocole nº 1) ;
- *Kosmatska c. Ukraine*, nº 9953/16, 4 décembre 2025 (violation de l'article 1 du Protocole nº 1).