



EUROPEAN COURT OF HUMAN RIGHTS
COUR EUROPÉENNE DES DROITS DE L'HOMME

CINQUIÈME SECTION

AFFAIRE GÖBEL c. ALLEMAGNE

(Requête n° 35023/04)

ARRÊT

STRASBOURG

8 décembre 2011

DÉFINITIF

08/03/2012

Cet arrêt est devenu définitif en vertu de l'article 44 § 2 de la Convention. Il peut subir des retouches de forme.

En l'affaire Göbel c. Allemagne,

La Cour européenne des droits de l'homme (cinquième section), siégeant en une chambre composée de :

Dean Spielmann, *président*,

Karel Jungwiert,

Boštjan M. Zupančič,

Mark Villiger,

Ann Power-Forde,

André Potocki, *juges*,

Klaus Köpp, *juge ad hoc*,

et de Claudia Westerdiek, *greffière de section*,

Après en avoir délibéré en chambre du conseil le 15 novembre 2011,

Rend l'arrêt que voici, adopté à cette dernière date :

PROCÉDURE

1. A l'origine de l'affaire se trouve une requête (n° 35023/04) dirigée contre la République fédérale d'Allemagne et dont un ressortissant de cet Etat, M. Gerd Göbel (« le requérant »), né en 1948 et résidant à Aljezur (Portugal), a saisi la Cour le 24 septembre 2004 en vertu de l'article 34 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales (« la Convention »).

2. Le requérant, qui a été admis au bénéfice de l'assistance judiciaire, est représenté par M^e W. Uckert, juriste (*Ass. Jur.*) résidant à Kassel (Allemagne). Le gouvernement allemand (« le Gouvernement ») est représenté par son agent, M^{me} A. Wittling-Vogel, *Ministerialdirigentin*, du ministère fédéral de la justice, ainsi que par M. le Professeur J.A. Frowein, directeur émérite de l'institut Max Planck de Heidelberg.

3. Le requérant alléguait en particulier que les décisions des juridictions internes basées sur les dispositions pertinentes de la loi sur le patrimoine ont porté atteinte à son droit au respect des biens prévu à l'article 1 du Protocole n° 1.

4. M^{me} Renate Jaeger, à l'époque juge élue au titre de Allemagne, a décidé de se déplacer dans l'affaire (article 28 du règlement de la Cour). Le Gouvernement a en conséquence désigné M^e Klaus Köpp, avocat à Bonn, pour siéger en qualité de juge *ad hoc* (articles 27 § 2 de la Convention et 29 § 1 du règlement tel qu'en vigueur à l'époque).

5. Par une décision du 13 octobre 2009, la chambre a déclaré la requête recevable.

6. Tant les requérants que le Gouvernement ont déposé des observations écrites complémentaires (article 59 § 1 du règlement).

EN FAIT

I. LES CIRCONSTANCES DE L'ESPÈCE

7. Les faits de la cause, tels qu'ils ont été exposés par les parties, peuvent se résumer comme suit.

A. La genèse de l'affaire

8. Le terrain litigieux, d'une surface de 759 m², comprend une maison d'habitation ainsi qu'un commerce, et est situé à Erfurt, sur le territoire de l'ancienne République démocratique allemande (RDA).

9. Par contrat notarié du 4 octobre 1938, les frères S, de confession juive, avaient vendu ce terrain pour un montant de 256.000 Reichsmark (RM) à un industriel, M. D. Les frères S. quittèrent par la suite l'Allemagne national-socialiste et se réfugièrent en Australie.

10. Après 1945, le terrain, situé en zone d'occupation soviétique, fut provisoirement réquisitionné par l'Etat.

11. Le 28 février 1946, le Président du *Land* de Thuringe (RDA) désigna un administrateur et indiqua que le terrain, qui avait été vendu sous la contrainte dans le contexte politique de l'époque hostile aux Juifs, tombait dans le champ d'application de la loi sur les réparations (*Wiedergutmachungsgesetz*) du 14 septembre 1945. Il devait donc être restitué aux anciens propriétaires ou à leurs héritiers.

12. Par la suite, la procédure de restitution fut suspendue, car il était envisagé de modifier la loi sur les réparations et de procéder à une expropriation généralisée des terrains en question.

13. Le 18 octobre 1948, l'administrateur du bien litigieux conclut un règlement amiable au nom des frères S. avec l'épouse et héritière de M. D., en vertu duquel cette dernière demeurerait propriétaire des deux tiers du terrain et les frères S. obtinrent le tiers restant en renonçant en contrepartie à toute demande d'indemnisation à l'encontre de M^{me} D.

14. Par la suite, les frères S. contestèrent ce règlement amiable, au motif qu'ils n'avaient pas été consultés.

15. Après le décès de M^{me} D., les deux tiers du terrain dont elle était restée propriétaire revinrent à une communauté d'héritiers.

B. La situation après la réunification allemande

16. Par contrat notarié du 11 avril 1992, un des héritiers de M^{me} D. vendit une première part en indivision (*Anteil an der Miterbengemeinschaft*) au requérant pour un montant de 90 000 Deutsch Mark (DM) et une

deuxième part en indivision à un autre acquéreur, M. P., pour le même montant. Dans ce contrat était indiqué que le requérant avait pris connaissance de la description des événements ayant conduit au régime de propriété actuel du bien en question (« *wie es zu den momentanen Eigentumsverhältnissen gekommen ist* ») et que cette description couvrait la période allant du 22 avril 1904 au 25 septembre 1987.

17. Le 30 octobre 1992, le requérant fut inscrit en tant que membre de l'indivision successorale dans le livre foncier.

18. Par deux lettres des 8 septembre et 17 décembre 1992, les héritiers des frères S. demandèrent la restitution des deux tiers restant du terrain, conformément à l'article 1 § 6 de la loi sur la réglementation des questions patrimoniales en suspens - loi sur le patrimoine (*Gesetz über die Regelung offener Vermögensfragen - Vermögensgesetz*) du 23 septembre 1990 (voir droit et pratique internes pertinents, paragraphe 30 ci-dessous).

19. Par contrat notarié du 15 mars 1993, les héritiers des frères S. vendirent le tiers du terrain litigieux pour un montant de 3 700 000 DM à M^{me} T. Dans le même contrat figurait une clause indiquant que les héritiers des frères S. vendaient également les deux tiers restant du terrain pour un montant de 6 800 000 DM sous la condition suspensive de réalisation de la restitution (dont la procédure était en cours devant les autorités et juridictions nationales – paragraphes 23 et s. ci-dessous).

20. Le 31 janvier 1997, le requérant acquit une deuxième part en indivision de M. P., ce qui fut également inscrit dans le livre foncier le 4 mai 1998. Le Gouvernement soutient que le requérant n'apporte pas la preuve d'avoir versé une somme d'argent pour ce rachat, alors que le requérant indique que la valeur de cette deuxième part s'élevait également à 90 000 DM, comme stipulé dans le contrat initial du 11 avril 1992, et qu'il avait acquis cette part de M. P. en échange de dettes que ce dernier avait contractées à son égard.

21. Le 17 juin 1997, le requérant conclut un contrat de vente des deux parts pour un montant global de 600 000 DM à la société Global Pacific Investment Trust avec siège à Vaduz (Liechtenstein). Dans ce contrat était indiqué que les parties avaient libéré le notaire de son obligation de consulter le livre foncier malgré la mise en garde de celui-ci qu'on ne pouvait totalement exclure l'existence de droits de tierces personnes.

22. En raison de la restitution du bien litigieux, le requérant indique qu'il n'a pu par la suite honorer ses obligations découlant de ce contrat.

C. Les procédures devant les autorités et juridictions internes

23. Par une décision du 8 novembre 1995, l'Office pour la réglementation des questions patrimoniales en suspens (*Amt für die Regelung offener Vermögensfragen*) de la ville de Erfurt rejeta dans un

premier temps la demande des héritiers des frères S., au motif que le règlement amiable valablement conclu le 18 octobre 1948 excluait toute demande de restitution. Les héritiers des frères S. firent opposition contre cette décision.

24. Par une décision du 13 octobre 1997, l'Office pour la réglementation des questions patrimoniales en suspens du *Land* de Thuringe (Office du *Land* de Thuringe) fit droit à leur demande et ordonna la restitution des deux tiers restant du terrain. L'Office considéra qu'il fallait partir de la présomption que le terrain litigieux avait été vendu sous la contrainte en 1938, car le prix de vente n'avait pas été adéquat et qu'il n'avait pas été établi que la vente aurait eu lieu indépendamment du « règne » du parti national-socialiste. Par ailleurs, la restitution n'était exclue ni en raison du règlement amiable conclu dans l'ancienne RDA sous la pression d'expropriations à venir et sans l'accord des intéressés, ni pour les autres raisons énoncées à l'article 4 de la loi sur le patrimoine, à savoir une acquisition de bonne foi à l'époque de l'ancienne RDA (voir droit et pratique internes pertinents, paragraphe 30 ci-dessous). En vertu de l'article 7a § 2 de la loi sur le patrimoine, le requérant avait droit au versement d'une contrepartie (*Gegenleistung*) représentant l'équivalent du prix de vente de ses parts en 1938 au taux de conversion de 1 DM pour 20 RM, soit un montant de 1 250 DM.

25. Le requérant saisit alors le tribunal administratif de Gera, au motif que les acquéreurs actuels n'étaient pas responsables de la situation à l'époque national-socialiste, que le règlement amiable avait été valablement conclu et que la décision de l'Office portait atteinte à la protection de son droit de propriété prévue à l'article 1 du Protocole n° 1.

26. Par un arrêt du 17 avril 2003, le tribunal administratif de Gera confirma en tous points la décision de l'Office du *Land* de Thuringe en se fondant sur les articles 2 § 1 et 3 § 1 combinés avec l'article 1 § 6 de la loi sur le patrimoine (voir droit et pratique internes pertinents, § 30 ci-dessous). Il précisa que la loi sur le patrimoine devait être comprise comme une loi réglementant l'usage des biens au sens du second paragraphe de l'article 1 du Protocole n° 1, avec pour objectif légitime la réparation de l'injustice commise à l'égard des citoyens de confession juive. Même à supposer que le requérant disposait d'un bien au sens de cet article, les dispositions pertinentes de la loi sur le patrimoine avaient valablement pu définir la portée de son droit de propriété (*zulässige Inhaltsbestimmung des Eigentumsrechts*). Il ne disposait donc que d'un droit restreint (*eingeschränkte Rechtsposition*). Le tribunal administratif conclut que la restitution du terrain n'était pas exclue en vertu de l'article 4 § 2 de la loi sur le patrimoine, car le requérant n'avait pas acquis un droit de propriété sur la valeur patrimoniale (*kein Eigentum an dem Vermögenswert*) et avait acquis sa part après l'entrée en vigueur de la loi sur le patrimoine. Il n'avait également pas pu disposer (*verfügen*) de son bien et c'est pourquoi il était

simplement inscrit en tant que membre de l'indivision successorale dans le livre foncier.

Le tribunal administratif n'autorisa pas le requérant à interjeter appel de cet arrêt ni à saisir la Cour fédérale administrative fédérale d'un recours en révision.

27. Par une décision du 29 janvier 2004, la Cour administrative fédérale rejeta le recours du requérant contre la décision du tribunal administratif de ne pas autoriser de recours en révision.

28. Par une décision du 31 mars 2004, la Cour constitutionnelle fédérale, statuant en comité de trois membres, refusa de retenir le recours constitutionnel du requérant.

29. Le 26 juillet 2004, le requérant fit une demande d'obtention d'une indemnisation en vertu de la loi du 27 septembre 1994 sur l'indemnisation d'après la loi sur le patrimoine – loi sur l'indemnisation (*Gesetz über die Entschädigung nach dem Vermögensgesetz – Entschädigungsgesetz* - voir droit et pratique internes pertinents, paragraphe 31 ci-dessous) dont la procédure est toujours pendante à ce jour.

II. LE DROIT ET LA PRATIQUE INTERNES PERTINENTS

La loi sur le règlement des questions patrimoniales en suspens / loi sur le patrimoine

30. Le 29 septembre 1990 entra en vigueur la loi sur le patrimoine du 23 septembre 1990, qui devait également faire partie du Traité d'unification (*Einigungsvertrag*). Selon ce dernier, la loi sur le patrimoine continuerait d'exister en Allemagne après la réunification des deux Etats allemands le 3 octobre 1990. Elle entendait notamment régler les conflits relatifs à des biens situés sur le territoire de la RDA d'une manière acceptable sur le plan social, afin d'assurer de façon durable la paix juridique en Allemagne.

L'article 1 § 1 de la loi sur le patrimoine prévoit que celle-ci trouve à s'appliquer aux droits patrimoniaux sur des biens expropriés à l'époque de l'ancienne RDA et l'article 1 § 6 prévoit qu'elle trouve également à s'appliquer aux droits patrimoniaux de personnes poursuivies entre le 30 janvier 1933 et le 8 mai 1945 en Allemagne pour des motifs racistes, politiques, religieux ou idéologiques (*weltanschauliche Gründe*) et qui de ce fait ont perdu leurs biens « par vente forcée, expropriation ou d'une autre manière ». Les articles 2 et 3 de la loi complètent l'article 1.

L'article 3 § 1 de la loi sur le patrimoine prévoit que des biens transformés en « propriété du peuple » sont restitués sur demande sauf si la loi l'exclut. L'article 3 § 2 prévoit que si plusieurs personnes déposent une demande de restitution portant sur le même bien, c'est celle qui a été lésée « en premier » qui devient ayant droit. Cela signifie que si comme en

l'espèce un même bien a vendu sous la contrainte pendant la période national-socialiste puis ultérieurement exproprié dans l'ancienne RDA, les héritiers des propriétaires initiaux de confession juive disposent d'un droit de restitution prioritaire.

La restitution est exclue si celle-ci se révèle impossible en pratique (article 4 § 1 de la loi) ou si les acquéreurs ont acquis le bien de bonne foi après le 8 mai 1945 et jusqu'à la date charnière du 18 octobre 1989 (article 4 § 2 de la loi). En revanche, elle n'est pas exclue si comme en l'espèce l'acquisition a été faite après cette date.

L'article 30a § 1, première phrase, de la loi sur le patrimoine dispose que les demandes de restitution devaient être déposées au plus tard au 31 décembre 1992.

31. En cas de restitution du bien, l'article 7a § 2 de la loi sur le patrimoine prévoit qu'une contrepartie représentant l'équivalent du prix de vente initial doit être versée aux nouveaux acquéreurs. Le taux de conversion est de 1 DM pour 20 RM. A cet égard, aucune distinction n'est opérée entre les héritiers de l'acquéreur initial à l'époque national-socialiste et un nouvel acquéreur qui comme en l'espèce a par la suite acquis en indivision des parts de la communauté des héritiers de l'acquéreur initial.

L'article 7a § 3b prévoit que les héritiers de l'acquéreur initial ou le nouvel acquéreur peuvent également opter pour le versement d'une indemnisation conformément à la loi du 27 septembre 1994 sur l'indemnisation, si le prix de vente initial avait été versé en Reichsmark (RM) à l'époque national-socialiste. L'objectif avait été d'atténuer les effets des dévaluations dues à deux changements de monnaie opérés depuis cette époque. Seuls les personnes qui avaient agi contre les principes d'humanité ou abusé de leur position à l'époque national-socialiste étaient exclues de la possibilité d'obtenir le versement de cette indemnisation.

EN DROIT

SUR LA VIOLATION ALLÉGUÉE DE L'ARTICLE 1 DU PROTOCOLE N° 1

32. Le requérant soutient que les décisions des juridictions internes basées sur les dispositions pertinentes de la loi sur le patrimoine ont porté atteinte à son droit au respect des biens prévu à l'article 1 du Protocole n° 1, ainsi libellé :

« Toute personne physique ou morale a droit au respect de ses biens. Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et dans les conditions prévues par la loi et les principes généraux du droit international.

Les dispositions précédentes ne portent pas atteinte au droit que possèdent les Etats de mettre en vigueur les lois qu'ils jugent nécessaires pour réglementer l'usage des biens conformément à l'intérêt général ou pour assurer le paiement des impôts ou d'autres contributions ou des amendes. »

33. Le Gouvernement combat cette thèse.

A. Arguments des parties

34. Le requérant considère qu'il a été victime d'une privation de propriété sans indemnisation comme ce fut le cas des requérants dans l'affaire Jahn et autres (*Jahn et autres c. Allemagne* [GC], n^{os} 46720/99, 72203/01 et 72552/01, CEDH 2005-VI).

Il ne conteste ni la restitution en tant que telle ni le but légitime poursuivi par le législateur allemand et la marge d'appréciation dont celui-ci dispose en la matière. Cependant, le requérant estime qu'il avait droit à une indemnisation équitable et que le versement d'une contrepartie de 1250 DM prévu par la loi sur le patrimoine fait peser sur lui une charge disproportionnée. En effet, il aurait acquis son bien légalement et de bonne foi après la réunification allemande des héritiers légitimes de l'acquéreur initial à l'époque national-socialiste. D'après lui, si la RFA en tant qu'Etat successeur voulait réparer les injustices commises par l'Etat national-socialiste, c'était à lui qu'incombait la responsabilité d'en assumer les conséquences et il ne pouvait le faire au détriment d'un simple acquéreur qui était complètement étranger aux événements de l'époque. Or contrairement à ce qu'affirme le Gouvernement, l'objectif de l'Etat n'aurait justement pas été de rechercher un juste équilibre entre les intérêts en présence, mais d'éviter de payer des dommages et intérêts en se basant sur des arguments juridiques.

35. Quant au Gouvernement, il accepte que le requérant disposait d'un « bien » au sens de l'article 1 du Protocole n^o 1, même s'il relève qu'il ne disposait que d'une part d'héritage (*Miterbenanteil*) et pas d'un droit de propriété sur le terrain litigieux qui revenait à la communauté d'héritiers dans son ensemble (*Gesamthandseigentum*). Il ajoute que si l'on partait de l'hypothèse qu'il s'agissait en l'espèce d'une privation de propriété, celle-ci était fondée sur les dispositions pertinentes de la loi sur le patrimoine et donc « prévue par la loi » ; elle servait également une « cause d'utilité publique » étant donné qu'elle avait pour objectif de restituer les biens aux héritiers des anciens propriétaires de confession juive victimes de persécutions sous le régime national-socialiste.

Le Gouvernement soutient également que l'ingérence était justifiée et qu'elle ménageait un juste équilibre entre les intérêts en présence à la lumière de la marge d'appréciation dont l'Etat dispose dans le cadre de la réunification allemande et en prenant en compte l'impératif de réparation des injustices commises sous le régime national-socialiste. En effet à défaut

de réglementation générale en ce sens par la RDA, la RFA avait souhaité combler cette lacune après la réunification allemande.

De plus, le requérant avait acquis ses parts après l'entrée en vigueur de la loi sur le patrimoine de 1990 pour un prix modique et avait pris connaissance de l'historique de la propriété en question ; il avait donc sciemment pris le risque de voir son bien grevé d'une demande de restitution par les héritiers des propriétaires initiaux de confession juive. Conformément aux objectifs de la loi sur le patrimoine, le requérant avait droit au versement d'une contrepartie basée sur le prix de vente à l'époque national-socialiste ; il avait également la possibilité de demander le versement d'une indemnisation en vertu de la loi sur l'indemnisation qui - d'après le Gouvernement - s'élevait à 15 000 DM. En réalité, le requérant aurait procédé à une opération immobilière à caractère spéculatif et avait peut-être fait une mauvaise affaire à défaut de ne pouvoir honorer ses obligations découlant de la vente ultérieure de ses parts. Cependant, l'espoir de faire une « bonne affaire » ne faisait pas partie des droits garantis par l'article 1 du Protocole n° 1.

B. Appréciation de la Cour

1. Sur l'existence d'une ingérence dans le droit au respect d'un « bien »

36. D'après la jurisprudence de la Cour, la notion de « biens » de l'article 1 du Protocole n° 1 a une portée autonome qui ne se limite pas à la propriété de biens corporels : certains autres droits et intérêts constituant des actifs peuvent aussi passer pour des « droits de propriété » et donc pour des « biens » aux fins de cette disposition (voir notamment *Gasus Dossier- und Fördertechnik GmbH c. Pays-Bas*, 23 février 1995, § 53, série A n° 306-B, et *Wittek c. Allemagne*, n° 37290/97, § 42, CEDH 2002-X).

37. La Cour relève qu'en l'espèce le requérant avait par contrats notariés des 11 avril 1992 et 31 janvier 1997 acquis en indivision deux parts de la communauté des héritiers de l'acquéreur initial pour un montant global de 180 000 DM et avait été inscrit en tant que membre de l'indivision successorale dans le livre foncier. Même s'il n'avait pas acquis de droit de propriété sur le terrain en question, il avait néanmoins acquis des parts en indivision de la succession. Il disposait donc d'un « bien » au sens de l'article 1 du Protocole n° 1, ce qui n'est d'ailleurs pas contesté par le Gouvernement.

38. Dès lors la restitution du terrain aux héritiers des propriétaires initiaux, conformément aux dispositions pertinentes de la loi sur le patrimoine et moyennant le versement au requérant d'une contrepartie de 1250 DM représentant l'équivalent du prix de vente de ces parts en 1938 ou

d'une indemnisation en vertu de la loi sur l'indemnisation, constituait une ingérence dans son droit au respect d'un bien.

39. Eu égard à sa jurisprudence en la matière, la Cour considère que l'ingérence dans le droit de propriété du requérant doit s'analyser en une « privation » de propriété au sens de la seconde phrase de l'article 1 du Protocole n° 1. Il lui faut donc rechercher si l'ingérence dénoncée se justifie sous l'angle de cette disposition.

2. Sur la justification de l'ingérence

a) « Prévues par la loi »

40. La Cour note que la mesure litigieuse était fondée sur les articles 2 § 1 et 3 § 1 combinés avec l'article 1 § 6 de la loi sur le patrimoine du 23 septembre 1990. Ce dernier indique que la loi sur le patrimoine, qui comporte des dispositions très claires sur les conditions de restitution de terrains expropriés à l'époque de l'ancienne RDA, trouve également à s'appliquer aux droits patrimoniaux de personnes poursuivies pendant la période national-socialiste. L'article 7a § 2 de cette même loi prévoit le versement aux nouveaux acquéreurs d'une contrepartie représentant l'équivalent du prix de vente initial et l'article 7a § 3b le versement d'une indemnisation en vertu de la loi sur l'indemnisation.

41. La privation de propriété était donc prévue par la loi, comme le veut l'article 1 du Protocole n° 1.

b) « Pour cause d'utilité publique »

42. La Cour rappelle que, grâce à une connaissance directe de leur société et de ses besoins, les autorités nationales se trouvent en principe mieux placées que le juge international pour déterminer ce qui est d'« utilité publique ». Dans le mécanisme de protection créé par la Convention, il leur appartient par conséquent de se prononcer les premières sur l'existence d'un problème d'intérêt général justifiant des privations de propriété. Dès lors, elles jouissent ici d'une certaine marge d'appréciation, comme en d'autres domaines auxquels s'étendent les garanties de la Convention.

De plus, la notion d'« utilité publique » est ample par nature. En particulier, la décision d'adopter des lois portant privation de propriété implique d'ordinaire l'examen de questions politiques, économiques et sociales. Estimant normal que le législateur dispose d'une grande latitude pour mener une politique économique et sociale, la Cour respecte la manière dont il conçoit les impératifs de l'« utilité publique », sauf si son jugement se révèle manifestement dépourvu de base raisonnable (*James et autres c. Royaume-Uni*, 21 février 1986, § 46, série A n° 98, *Ex-Roi de Grèce et autres c. Grèce* [GC], n° 25701/94, § 87, CEDH 2000-XII, et *Zvolský et Zvolská c. République tchèque*, n° 46129/99, § 67 *in fine*, CEDH 2002-IX).

43. En l'espèce, la Cour n'a pas de doute – et cela n'est d'ailleurs pas contesté par le requérant – que l'objectif poursuivi par le législateur allemand de restituer les biens aux héritiers des propriétaires initiaux de confession juive victimes de persécutions sous le régime national-socialiste servait une « cause d'utilité publique ».

c) « Proportionnalité de l'ingérence »

44. La Cour rappelle qu'une mesure d'ingérence dans le droit au respect des biens doit ménager un « juste équilibre » entre les exigences de l'intérêt général de la communauté et les impératifs de la sauvegarde des droits fondamentaux de l'individu (voir, parmi d'autres, *Sporrong et Lönnroth c. Suède*, 23 septembre 1982, série A n° 52, p. 26, § 69). Le souci d'assurer un tel équilibre se reflète dans la structure de l'article 1 du Protocole n° 1 tout entier, donc aussi dans la seconde phrase qui doit se lire à la lumière du principe consacré par la première. En particulier, il doit exister un rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé par toute mesure privant une personne de sa propriété (*Pressos Compania Naviera S.A. et autres c. Belgique*, 20 novembre 1995, série A n° 332, p. 23, § 38).

La Cour, en contrôlant le respect de cette exigence, reconnaît à l'Etat une grande marge d'appréciation tant pour choisir les modalités de mise en œuvre que pour juger si leurs conséquences se trouvent légitimées, dans l'intérêt général, par le souci d'atteindre l'objectif de la loi en cause (*Chassagnou et autres c. France* [GC], n°s 25088/94, 28331/95 et 28443/95, § 75, CEDH 1999-III). Elle ne saurait renoncer pour autant à son pouvoir de contrôle, en vertu duquel il lui appartient de vérifier que l'équilibre voulu a été préservé de manière compatible avec le droit des requérants au respect de leurs biens, au sens de la première phrase de l'article 1 du Protocole n° 1 (*Zvolský et Zvolská* précité, § 69).

45. 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 interne. A cet égard, la Cour a déjà 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, et un manque total d'indemnisation ne saurait se justifier sur le terrain de l'article 1 du Protocole n° 1 que dans des circonstances exceptionnelles (*Jahn et autres* précité, 94).

46. La Cour relève tout d'abord que la loi sur le patrimoine, qui règle les conflits relatifs à des biens situés sur le territoire de l'ancienne RDA, accorde un droit de restitution prioritaire aux héritiers des propriétaires initiaux de confession juive lésés en premier par rapport aux héritiers des propriétaires dont les terrains ont été expropriés dans l'ancienne RDA et donc lésés en second, comme ce fut le cas de la communauté d'héritiers

auprès de qui le requérant avait en l'espèce acquis ses parts après la réunification allemande. Ces derniers disposent soit du droit au versement d'une contrepartie représentant le prix de vente initial soit d'un droit à indemnisation en vertu de la loi sur l'indemnisation (voir droit et pratique internes pertinents, paragraphes 30-31 ci-dessus). Il en va de même pour le requérant qui a été inscrit en tant que membre de l'indivision successorale dans le livre foncier.

47. A cet égard, elle rappelle également que l'Etat dispose d'une grande marge d'appréciation en ce qui concerne l'adoption de lois dans le contexte unique de la réunification allemande, eu égard à l'immense tâche auquel le législateur était confronté pour régler toutes les questions qui se sont nécessairement posées lors du passage d'un régime communiste à un régime démocratique d'économie de marché (voir notamment *Von Maltzan et autres c. Allemagne* (déc.) [GC], nos 71916/01, 71917/01 et 10260/02, §§ 74, 77 et 110, CEDH 2005-V, *Jahn et autres* précité, § 113, et en dernier lieu, *mutatis mutandis*, *Vistiņš et Perepjolkins c. Lettonie*, n° 71243/01, § 85, 8 mars 2011).

48. En l'espèce, la Cour note que le requérant avait acquis sa première part de la communauté d'héritiers le 11 avril 1992, après l'entrée en vigueur le 29 septembre 1990 de la loi sur le patrimoine du 23 septembre 1990 et avant l'expiration du délai pour déposer une demande de restitution qui était fixé au 31 décembre 1992. De plus, le requérant avait été dûment informé par le notaire de l'historique du bien depuis le début du siècle.

49. La Cour accepte donc le raisonnement du Gouvernement lorsqu'il affirme que le requérant a sciemment pris le risque de voir son bien grevé d'une demande en restitution. Cela est encore plus vrai pour l'acquisition de sa deuxième part le 31 janvier 1997, plus de cinq ans après le dépôt des demandes de restitution des 8 septembre et 17 décembre 1992 par les héritiers des propriétaires initiaux, et quelques mois avant la décision du 13 octobre 1997 de l'Office du *Land* de Thuringe de faire droit à leur demande.

50. Cependant, le requérant ne conteste pas la restitution en tant que telle, mais le faible montant de la contrepartie prévue par l'article 7a § 2 de la loi sur le patrimoine basée sur le prix de vente initial des parts à l'époque national-socialiste. A cet égard, la Cour note que l'article 7a § 3b de la loi sur le patrimoine prévoit également la possibilité pour le requérant de réclamer le versement d'une indemnisation en vertu de la loi sur l'indemnisation, ce qu'il fit le 26 juillet 2004. La procédure à cet égard est toujours pendante et le Gouvernement évalue le montant de l'indemnisation auquel le requérant aurait droit à 15 000 DM.

51. En l'espèce, ce qui paraît déterminant aux yeux de la Cour est d'une part le but de la loi sur le patrimoine qui était d'accorder un droit de restitution prioritaire aux héritiers des propriétaires initiaux de confession juive spoliés à l'époque national-socialiste et d'autre part le fait que le

requérant avait acquis ses parts après l'entrée en vigueur de la loi sur le patrimoine et en toute connaissance de cause du risque que le terrain litigieux soit grevé d'une demande en restitution par les héritiers des propriétaires initiaux. En ce concerne le montant de la contrepartie ou de l'indemnisation auquel le requérant aurait droit en vertu de la loi sur le patrimoine ou de la loi sur l'indemnisation, la Cour rappelle qu'il ne saurait faire valoir de droits allant au-delà de ceux prévus par ces deux lois (*Von Maltzan et autres* précité, §§ 112-113, et *Leuschner c. Allemagne* (déc.), n° 58623/00, 15 mai 2007). Le fait que le requérant pouvait prétendre au versement d'une indemnisation distingue également la présente espèce de l'affaire *Jahn et autres* précitée, où la deuxième loi sur la modification du droit patrimonial ne prévoyait aucune indemnisation pour les requérants (§ 110).

52. Compte tenu de tous ces éléments, et notamment des circonstances exceptionnelles liées à l'unification allemande, la Cour estime que l'Etat défendeur n'a pas excédé sa marge d'appréciation et qu'il n'a pas manqué, eu égard à l'objectif légitime poursuivi, à ménager un « juste équilibre » entre les intérêts du requérant et l'intérêt général de la société allemande.

Il n'y a donc pas eu violation de l'article 1 du Protocole n° 1.

PAR CES MOTIFS, LA COUR, À L'UNANIMITÉ,

Dit qu'il n'y a pas eu violation de l'article 1 du Protocole n° 1.

Fait en français et en anglais, puis communiqué par écrit le 8 décembre 2011, en application de l'article 77 §§ 2 et 3 du règlement.

Claudia Westerdiek
Greffière

Dean Spielmann
Président