



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

CINQUIÈME SECTION

AFFAIRE WIEGANDOVÁ c. RÉPUBLIQUE TCHEQUE

(Requête n° 51391/19)

ARRÊT

Art 1 P1 • Réglementation de l'usage des biens • Appartement appartenant à la requérante grevé d'une servitude *ex lege* à titre gratuit créée par la législation relative à la restitution des biens en faveur d'une coopérative d'habitation au profit de laquelle l'appartement avait été construit sous l'ancien régime communiste • Ample marge d'appréciation pour régler les questions complexes de propriété qui se posent dans le cadre de la transition d'un régime communiste à un ordre juridique démocratique protégeant la propriété privée • Absence de charge individuelle excessive • Absence de rupture de l'équilibre entre les intérêts de la requérante et ceux de la communauté

Préparé par le Greffe. Ne lie pas la Cour.

STRASBOURG

11 janvier 2024

DÉFINITIF

24/06/2024

*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 Wiegandová c. République tchèque,

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

Georges Ravarani, *président*,

Carlo Ranzoni,

Mārtiņš Mits,

Stéphanie Mourou-Vikström,

Mattias Guyomar,

Mykola Gnatovskyy, *juges*,

Pavel Simon, *juge ad hoc*,

et de Martina Keller, *greffière adjointe de section*,

Vu :

la requête (n° 51391/19) dirigée contre la République tchèque et dont une ressortissante tchèque, M^{me} Helena Wiegandová (« la requérante »), a saisi la Cour le 26 septembre 2019 en vertu de l'article 34 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales (« la Convention »),

la décision de porter la requête à la connaissance du gouvernement tchèque (« le Gouvernement »),

la décision du président de la section de désigner M. Pavel Simon pour siéger en qualité de juge *ad hoc* (articles 26 § 4 de la Convention et 29 § 1 a) du règlement de la Cour) à la suite du départ de M^{me} K. Šimáčková, juge élue au titre de la République tchèque (article 28 § 3 du règlement) ;

les observations des parties ;

Après en avoir délibéré en chambre du conseil le 28 novembre 2023,

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

INTRODUCTION

1. La présente requête concerne une restriction apportée au droit de propriété de la requérante sous la forme d'une servitude constituée *ex lege* à titre gratuit sur un logement lui appartenant. Cette servitude a été créée sur le fondement des lois de restitution de 1992 au profit d'une coopérative d'habitation pour laquelle l'appartement avait été construit sous l'ancien régime communiste.

EN FAIT

2. La requérante est née en 1948 et réside à Prague. Devant la Cour, elle a été représentée par M^e R. Vaněk, avocat au barreau de Brno.

3. Le Gouvernement a été représenté par son ancien agent, M. V. A. Schorm, du ministère de la Justice.

4. Les faits de la cause peuvent se résumer comme suit.

I. LE CONTEXTE DE L'AFFAIRE

5. En janvier 2003, la requérante hérita d'un immeuble de rapport dont son compagnon était devenu propriétaire en octobre 1991 en vertu des mesures de restitution par l'État prévues par la loi n° 87/1991 sur les réhabilitations extrajudiciaires. En 1961, l'immeuble en question, qui appartenait alors à l'auteur du compagnon de la requérante, avait été exproprié au bénéfice de l'État. D'une superficie totale de 691 m², il comptait, parmi d'autres logements et locaux non résidentiels, six appartements (des combles aménagés) bâtis par une coopérative de construction pendant la période où il appartenait à l'État. À cette époque, les fonds investis dans l'immeuble s'élevaient à 1 219 145 couronnes tchécoslovaques (KČS) – la monnaie qui avait alors cours dans le pays –, dont 766 969 KČS provenaient d'un prêt accordé par l'État.

6. En 1992, les six appartements en question furent grevés d'une servitude constituée en vertu de la mesure législative n° 297/1992 (*zákonné opatření*) au profit de la coopérative d'habitation qui les avaient acquis auprès de la coopérative de construction en 1987. La mesure en question, entrée en vigueur le 23 juin 1992, visait à contribuer à l'instauration de relations équitables dans le domaine des rapports de propriété dans la société démocratique naissante de l'après-1989, notamment entre les propriétaires de biens restitués et les autres. Les injustices patrimoniales causées aux propriétaires initiaux de biens immobiliers ou à leurs ayants droit ne pouvant être réparées au détriment des droits des personnes qui avaient acquis de bonne foi de droits de propriété sur des biens immobiliers en vertu de la législation antérieure à 1989, cette mesure se voulait une solution de compromis pour régir les rapports de propriété.

7. Le 12 juin 2009, la requérante déposa une déclaration de propriété (*prohlášení vlastníka*) concernant l'immeuble ici en cause, sur la base de laquelle des parties précisément définies de ce bâtiment furent enregistrées comme logements ou comme locaux non résidentiels. Au total, l'immeuble comportait 59 logements et locaux non résidentiels, en comptant ceux bâtis par la coopérative de construction. La requérante devint propriétaire de l'ensemble de ces locaux et logements. Les servitudes constituées au profit de la coopérative d'habitation concernant l'usage des six appartements furent maintenues.

8. Entre 2006 et 2011, la quote-part des frais afférents à l'immeuble mise à la charge de la coopérative d'habitation était comprise entre 15,83% et 17,86%.

9. Entre 2009 et 2019, la requérante vendit successivement 58 des 59 locaux et logements que comptait l'immeuble, dont cinq des appartements en coopérative, lesquels furent achetés par leurs occupants, qui étaient membres de la coopérative. La vente du 58^{ème} appartement eut lieu quelques mois avant l'introduction de la présente requête. La vente de ces 58

appartements rapporta quelque 99 millions de couronnes tchèques (soit 3,7 millions d'euros – (EUR)) à la requérante, qui demeura propriétaire du dernier d'entre eux (l'appartement numéro 823/607), d'une superficie de 59,45 m².

II. LA PROCÉDURE POUR ENRICHISSEMENT SANS CAUSE

10. Le 10 juin 2013, la requérante, qui était alors encore propriétaire de deux appartements en coopérative, engagea contre la coopérative d'habitation une action tendant au remboursement de la somme de 428 054, 40 CZK (soit 16 700 EUR à l'époque pertinente) en réparation de l'enrichissement sans cause qui découlait selon elle de la servitude grevant ces deux appartements, constituée à titre gratuit et sans limitation de durée. Dans son assignation, la requérante soutenait qu'elle n'avait reçu aucune indemnité à ce titre car les membres de la coopérative payaient leur loyer directement à la coopérative d'habitation.

11. Le 16 janvier 2014, le tribunal d'arrondissement de Prague 10 débouta la requérante de son action, au motif que les dispositions légales relatives aux restrictions pouvant être imposées aux propriétaires d'immeubles concernaient entre autres les baux de logements en coopérative et s'appliquaient notamment à la location d'appartements construits par surélévation de toiture ou aménagement de combles, et que la coopérative avait le droit de percevoir un loyer auprès des locataires de tels appartements. Il en conclut qu'il n'y avait pas eu d'enrichissement sans cause.

12. La requérante interjeta appel de ce jugement, qui fut toutefois confirmé par le tribunal municipal (*městský soud*) de Prague le 11 juin 2014. Pour se prononcer ainsi, celui-ci renvoya à la jurisprudence pertinente de la Cour suprême et de la Cour constitutionnelle, selon lesquelles la création de telles servitudes s'expliquait par de multiples raisons, notamment la volonté de la société démocratique d'introduire de l'équité dans les rapports de propriété, facteur auquel le régime précédent n'avait pas prêté l'attention voulue. Il précisa que le droit découlant d'une servitude devait équivaloir à l'amélioration du bien immobilier concerné afin de prévenir un enrichissement sans cause au profit du propriétaire de l'immeuble.

13. Le 15 mai 2015, la Cour suprême (*Nejvyšší soud*) rejeta le pourvoi formé devant elle par la requérante contre la décision du tribunal municipal. S'appuyant sur la pratique décisionnelle courante en la matière, elle déclara notamment ce qui suit :

« La norme juridique contenue dans [l'article 28d de la loi n° 42/1992] est sans équivoque et ne peut être interprétée autrement que comme signifiant que la restriction apportée au droit de propriété par la constitution d'une servitude a pour contrepartie l'augmentation de la valeur du bien immobilier qui en est grevé. »

14. Par la suite, la requérante forma un recours constitutionnel contre ces décisions des juridictions ordinaires et sollicita l'abrogation des dispositions légales relatives à l'indemnisation des restrictions à la propriété par la constitution de servitudes. Le 18 août 2015, la Cour constitutionnelle (*Ústavní soud*) rejeta le recours constitutionnel de la requérante pour défaut manifeste de fondement, déclarant n'avoir aucune raison de s'écarter de sa jurisprudence relative aux servitudes (arrêt n° I. ÚS 2096/15). Appelée à se prononcer sur la question de la limitation des servitudes dans le temps, elle jugea qu'une telle limitation pouvait être envisagée non pas de manière générale par abrogation de certaines dispositions légales, mais seulement au cas par cas par les juridictions civiles, à la lumière des circonstances particulières de chaque affaire. Elle invita donc la requérante à se prévaloir des dispositions légales applicables aux demandes de levée des servitudes.

III. LA PROCÉDURE TENDANT À LA LEVÉE OU À LA RÉDUCTION DE LA SERVITUDE

15. Le 28 novembre 2016, la requérante demanda la levée ou la réduction de la servitude grevant les deux appartements en coopérative qui, à cette époque, lui appartenaient encore. Au soutien de sa demande, elle exposait qu'un certain laps de temps s'était écoulé depuis l'achèvement de la construction de ces appartements et que les membres de la coopérative ne les utilisaient pas et ne contribuaient pas au paiement des charges.

16. Le 9 mai 2017, le tribunal de district rejeta l'action de la requérante, pour les motifs suivants :

« (...) le tribunal conclut que la levée des servitudes d'usage grevant les résidences n°s 823/606 et 823/607 n'est pas envisageable (...), nonobstant l'écoulement du temps, car l'adoption de la mesure législative n° 297/1992 portant modification de la loi n° 42/1992 répond précisément à la nécessité d'aménager le droit de propriété en cas d'amélioration apportée par une coopérative de construction à un bien immobilier appartenant à un tiers (en d'autres termes, la levée de la servitude serait source d'incertitude pour la défenderesse, comme c'était le cas avant la modification introduite par cette mesure législative).

(...)

(...) Les motifs qui ont présidé à l'adoption de la mesure législative susmentionnée et motivé le rejet de la présente action par le tribunal le conduisent à conclure que l'écoulement du temps ne saurait entraîner la réduction des servitudes d'usage grevant les résidences n°s 823/606 et 823/607, d'autant que les restrictions imposées à la demanderesse par les servitudes litigieuses se trouvent compensées par l'obligation de la défenderesse de contribuer aux travaux de réparation de l'immeuble. »

17. Le 8 septembre 2017, le tribunal municipal confirma le jugement de première instance sur recours formé par la requérante. Pour se prononcer ainsi, il renvoya à la jurisprudence de la Cour suprême relative aux restrictions imposées aux propriétaires d'appartements construits par

surélévation de toiture ou aménagement de combles et grevés de servitudes. Il ajouta ce qui suit :

« [L'] écoulement du temps n'est pas à lui seul de nature à rompre l'équilibre entre, d'une part, l'amélioration durable d'un bien et, d'autre part, les restrictions pouvant être apportées à la propriété de celui-ci. En l'espèce, le tribunal constate, d'une part, que la demanderesse est propriétaire d'un certain nombre de logements et, d'autre part, que la propriété d'un bien (tel que des combles aménagés) revient en principe à celui qui l'a produit. Le législateur a « mis en balance » ces deux droits réels absolus, illimités dans le temps – donc imprescriptibles – en créant [ce type particulier de] servitude (...) Ce faisant, il a accordé une protection juridique à la coopérative d'habitation qui a produit le bien objet du droit de propriété en lui conférant certains attributs de ce droit (à savoir le droit d'en user et d'en disposer). La servitude ainsi constituée protège aussi le propriétaire de l'immeuble en ce qu'elle interdit à la coopérative d'habitation de demander le remboursement des coûts d'amélioration celui-ci, car elle constitue la contrepartie de cette amélioration. Par ailleurs, la coopérative d'habitation est tenue de contribuer aux frais d'entretien et de réparation de l'immeuble. Il s'ensuit que l'argument de la demanderesse selon lequel les défendeurs auraient « progressivement épuisé » le bénéfice de la servitude « en profitant d'un logement » méconnaît la raison d'être de la constitution de la servitude litigieuse (...) En l'espèce, l'écoulement du temps n'a pas entraîné une modification des circonstances existantes qui aurait occasionné, entre [la charge de la] servitude et l'avantage qu'en retire [la coopérative d'habitation], une disproportion manifeste susceptible de justifier la levée ou la réduction de la servitude. »

18. Le 27 mars 2018, la Cour suprême rejeta le pourvoi en cassation dont la requérante l'avait saisie. Dans son pourvoi, la requérante mettait en cause l'appréciation des incidences d'une modification des circonstances existantes. À cet égard, la Cour suprême s'exprima ainsi :

« [Le législateur] aurait pu introduire une limitation du droit d'usage des biens d'autrui fondée sur des faits antérieurs à leur restitution. Force est d'en déduire qu'il n'entraîne pas dans ses prévisions de limiter la durée de ce droit au fil de l'écoulement du temps. La constitutionnalité de [l'article 28d de la mesure législative n° 297/1992] n'a pas été contestée. (...) »

Si l'on peut avancer, sans erreur manifeste, que le droit de propriété ainsi acquis ne procure pas un réel avantage au propriétaire de l'immeuble, il s'agit là d'une conséquence du principe voulant que [les biens immobiliers soient] restitués dans l'état dans lequel [ils se trouvaient] à la date de leur expropriation. La restitution de [ces immeubles] ne constitue pas une modification des rapports juridiques susceptible de justifier la levée des servitudes dont ils sont grevés (...)

Dans son arrêt n° I. ÚS 2096/15 du 18 mai 2015 [adopté à l'issue d'un recours constitutionnel antérieur introduit par la requérante], la Cour constitutionnelle s'est exprimée ainsi : « (...) la requérante avance également qu'une [servitude] devrait être limitée dans le temps et, plus précisément, réexaminée après évaluation de la correspondance entre la valeur de l'immeuble sur lequel elle pèse et l'évolution de sa valeur au fil du temps. Sur ce point, la Cour constitutionnelle considère qu'une telle modification ne peut être mise en œuvre par une décision générale d'abrogation [de l'article 28d de la mesure législative n° 297/1992], mais seulement au cas par cas, au regard des circonstances propres à chaque affaire (...) »

L'état actuel du droit offre une telle possibilité, contenue dans l'article 1299 du code civil, lequel prévoit qu'en cas de modification définitive entraînant une disproportion

manifeste entre la charge que représente la servitude et l'avantage qu'en retire (...) son titulaire, le propriétaire du fonds servant (*vlastník služebné věci*) peut demander la réduction ou l'extinction de la servitude à titre de juste compensation. En l'espèce, il appartiendrait donc aux juridictions ordinaires de peser les avantages et les inconvénients pour la propriétaire des appartements au regard des circonstances de l'affaire et [en tenant compte], d'une part, de l'impossibilité pour cette dernière d'utiliser ces appartements et, d'autre part, (...) du droit reconnu [au titulaire de la servitude] d'utiliser gratuitement des appartements qui ne lui appartiennent pas, notamment en les louant, et [des conséquences qu'aurait pour lui] la perte de cet avantage ».

Ainsi, la Cour constitutionnelle n'a pas exclu la possibilité de mettre fin à une servitude pour des raisons [d'équité]. Toutefois, ses conclusions n'impliquent pas qu'une demande en ce sens doit nécessairement être accueillie : elle a laissé aux juridictions ordinaires le soin de définir les conditions de levée d'une servitude.

Les dispositions du code civil relatives régissant le bail de logements en coopérative s'appliquent aux appartements construits par surélévation de toiture ou aménagés en lof et grevés de la servitude susmentionnée (...) Dans ce régime, la coopérative d'habitation loue les appartements dont elle dispose à ses membres, qui acquièrent une « part sociale » de la coopérative d'habitation (ce qui en fait des propriétaires au sens large (...)). Cette part sociale est cessible en même temps que le droit au bail d'un logement en coopérative (voir, par exemple, l'arrêt n° 29 Odo 440/2001 rendu par la Cour suprême le 29 avril 2002) et est héréditaire, à condition que le droit au bail du logement en coopérative soit transmis aux ayants droit (...) Une part sociale d'une coopérative d'habitation a donc une valeur patrimoniale, représentée par un « prix courant », c'est-à-dire son prix de cession à un moment et en un lieu donnés (voir l'arrêt n° 31 Cdo 2428/2000 adopté le 14 novembre 2002 par le grand collège de la chambre civile et commerciale de la Cour suprême). Le contenu du droit au bail d'un logement en coopérative conféré par la détention d'une part sociale se rapproche du droit de propriété, contrairement au droit au bail des logements détenus par des entités autres que les coopératives. Il est notoire – et la Cour suprême en est consciente (...) – que les cessions de telles parts sociales se négocient à des prix proches de ceux des cessions de titres de propriété sur des logements (ou unités d'habitation).

L'extinction de la servitude constituée en faveur de la coopérative d'habitation (...) entraînerait, pour ses membres locataires de logements en coopérative construits par aménagement de combles, l'extinction de leur droit au bail de ces logements et, par conséquent, la perte quasi-totale de la valeur de leur participation dans la coopérative. Il convient également de tenir compte du fait que plus de vingt-cinq ans se sont écoulés depuis la constitution de la servitude litigieuse, et qu'au cours de cette période un certain nombre de personnes ont acquis des parts sociales et des droits au bail de logements en coopérative aux prix courants (...).

Il ne peut être porté atteinte au droit de propriété par voie d'expropriation ou d'une autre restriction forcée que pour cause d'utilité publique, dans les cas et conditions prévus par la loi, et moyennant indemnisation (article 11 § 4 de la Charte [tchèque] des droits et libertés fondamentaux (« la Charte »)) (...)

La levée, par un tribunal, de la servitude constituée en faveur de la coopérative (...) aurait entraîné l'extinction d'un droit de propriété – à savoir le droit au bail du logement en coopérative concerné – et une baisse de la valeur de la part sociale détenue par le locataire de celui-ci dans la coopérative. Or pareille procédure se serait déroulée sans que ce locataire n'y ait été partie, de sorte qu'il n'aurait pas été en mesure de peser sur la décision à intervenir. Elle aurait été contraire à l'article 11 § 4

ARRÊT WIEGANDOVÁ c. RÉPUBLIQUE TCHÈQUE

de la Charte (...) De même, la réduction de la servitude aurait eu pour effet de contraindre la défenderesse à verser à la demanderesse des sommes en sus des contributions fixées par la loi dues par les membres de la coopérative en contrepartie de la jouissance des logements concernés. La procédure décrite par la Cour constitutionnelle [à savoir la levée de la servitude litigieuse moyennant indemnisation des modifications des circonstances existantes] pourrait être envisagée si, au jour de la décision du tribunal, le membre de la coopérative concerné avait perdu le droit de louer le logement en coopérative grevé de la servitude (qui serait alors un logement ou une unité « vacants »).

Il n'a pas été allégué ni prouvé que les logements en coopérative ici en cause étaient « vacants », c'est-à-dire non grevés d'un droit au bail conféré aux membres de la coopérative concernés. Or c'était à la demanderesse qu'il appartenait de soulever ce moyen et d'en apporter la preuve.

Sur les moyens tirés, d'une part, de ce que la coopérative défenderesse et ceux qu'elle autorise à utiliser les locaux abuseraient à son détriment des avantages y afférents, notamment en les louant aux proches des membres de la coopérative défenderesse, voire en percevant des loyers auprès de tiers locataires et, d'autre part, de ce que la coopérative défenderesse n'honorait pas ses obligations envers elle, notamment en ce qu'elle ne paierait pas les frais liés à l'utilisation des logements grevés par la servitude et lui laisserait la charge de s'en acquitter auprès de l'association des propriétaires de logements [la copropriété] :

Le principe dispositif s'applique en matière civile. Ce principe met l'accent sur la responsabilité des parties quant à l'issue de la procédure, y compris en appel. Certes, un jugement rendu par une juridiction du premier degré peut être examiné en instance d'appel sous l'angle de moyens n'ayant pas été soulevés dans la déclaration d'appel, mais la circonstance que la juridiction d'appel n'ait pas examiné une question n'ayant pas été posée dans le cadre de la procédure d'appel ne constitue pas en soi un motif justifiant l'introduction d'un pourvoi en cassation pour erreur de droit (...) la demanderesse au pourvoi n'ayant pas soulevé les griefs susmentionnés dans le cadre de la procédure d'appel, on ne saurait reprocher à la juridiction d'appel de ne pas les avoir examinés. »

19. La requérante exerça contre cet arrêt un recours auprès de la Cour constitutionnelle. Par un arrêt n° I. ÚS 2163/18 rendu le 26 mars 2019, la Cour constitutionnelle rejeta ce recours comme étant manifestement mal fondé. Elle s'exprima ainsi :

« [Pareilles questions doivent être traitées] au cas par cas, au vu des particularités propres à chaque situation, car l'amélioration d'un bien immobilier n'est pas identique dans tous les cas, de même que la durée de la période à l'issue de laquelle la valeur du droit d'usage d'un tel bien vient à égaler celle de l'amélioration de ce bien (étant entendu que cette égalité est atteinte au bout d'un certain temps). (...) L'état actuel du droit offre une telle possibilité, contenue dans l'article 1299 du nouveau code civil, lequel prévoit qu'en cas de modification définitive entraînant une disproportion manifeste entre la servitude grevant le fonds servant et le bénéfice qu'en retire le fonds dominant ou le titulaire de celle-ci, le propriétaire du fonds servant peut [demander] la réduction ou l'extinction de la servitude à titre de juste compensation. La requérante a fait usage de cette procédure (...)

Toutefois, la Cour constitutionnelle estime que les juridictions ayant eu à connaître de la procédure [tendant à la levée ou à la réduction de la servitude] ne se sont pas écartées des exigences d'un procès équitable. Elle considère que le moyen

principal avancé par la demanderesse – à savoir l’écoulement du temps – n’est pas étayé, car les juridictions du fond ont examiné les rapports de propriété ici en cause entre la requérante et la coopérative d’habitation peu de temps avant la fin de la procédure précédente (qui portait sur une allégation d’enrichissement sans cause). À cet égard, elles ont principalement retenu que ni l’auteur de la requérante – à qui l’immeuble avait été restitué – ni la requérante elle-même n’avaient contribué à la construction des six logements bâtis par aménagement des combles. Le fait que leurs décisions semblent fondées sur le postulat selon lequel l’écoulement du temps (qui conduirait à l’« épuisement progressif » de la servitude) n’entraîne pas en soi un changement des circonstances existantes n’est pas inconstitutionnel et protège les intérêts légitimes des personnes qui ont investi dans les logements concernés ou ceux de leurs ayants droit. La Cour constitutionnelle estime que la période au terme de laquelle la valeur du droit d’usage d’un bien immobilier vient à égaler celle de l’amélioration de celui-ci (étant entendu que cette égalité est atteinte au bout d’un certain temps) ne peut être déterminée sans prendre en compte d’autres circonstances importantes, propres à chaque cas particulier. Le fait que la demanderesse ait engagé une nouvelle procédure peu après la fin de la procédure initiale a également une incidence sur l’appréciation de la question de la disproportion manifeste, la juridiction du fond ayant jugé à cet égard que cette appréciation n’aurait pas pu changer de manière significative depuis la procédure précédente (...) ».

LE CADRE JURIDIQUE PERTINENT

I. LES DISPOSITIONS LÉGALES PERTINENTES

A. Le code civil (loi n° 40/1964), dans sa version en vigueur au 1^{er} janvier 1992

20. L’article 151n §§ 1 et 3 du code civil dispose qu’une servitude restreint le droit du propriétaire d’un bien immobilier au profit d’une autre personne en obligeant ledit propriétaire à tolérer quelque chose, à faire quelque chose ou à s’abstenir de faire quelque chose. Les droits correspondant aux servitudes sont soit liés à la propriété d’un bien immobilier déterminé, soit à une personne donnée. À moins que les parties n’en soient convenues autrement, la personne habilitée à utiliser le bien d’autrui en vertu d’une servitude supporte les frais raisonnables d’entretien et de réparation du bien en question. Toutefois, si le propriétaire de ce bien en fait également usage, il supporte ces frais à proportion de cet usage.

21. L’article 151p § 3 du même code prévoit qu’en cas de modification des circonstances existantes entraînant une disproportion manifeste entre la charge découlant de la servitude et l’avantage qui en résulte pour le titulaire de celle-ci, le juge peut ordonner la réduction ou l’extinction de la servitude moyennant une juste compensation. Si la modification des circonstances existantes ne permet pas d’aboutir à une solution équitable par un paiement en nature, le juge peut décider de substituer au paiement en nature un paiement en espèces.

22. L’article 463 § 1 du même code autorise un héritier à renoncer à la succession.

B. La mesure n° 297/1992 du présidium de l'Assemblée fédérale portant modification de la loi n° 42/1992 relative aux relations patrimoniales et au règlement des litiges fonciers au sein des coopératives

23. L'article 28d § 1 de la mesure législative n° 297/1992 prévoit la constitution, le jour de son entrée en vigueur, d'une servitude réglementée par les articles 151n et suivants du code civil sur les bâtiments comportant des logements construits par des coopératives de construction bénéficiaires d'une aide financière, d'un crédit ou d'une autre forme d'assistance en vertu de la réglementation sur les aides financières, les crédits et les autres formes d'assistance accordés aux projets de construction de logements en coopérative par surélévation de toiture ou aménagements des combles de bâtiments existants dont ces coopératives et les propriétaires initiaux ne sont pas copropriétaires. La servitude ainsi constituée limite les droits des propriétaires de tels bâtiments de la manière suivante :

a) Les dispositions du code civil relatives aux baux de logements en coopérative s'appliquent aux baux de logements construits par surélévation de toiture ou aménagement de combles ;

b) La coopérative ou son ayant droit a les mêmes droits et obligations qu'un propriétaire à l'égard des logements concernés, à moins qu'elle n'en ait convenu autrement avec le propriétaire de l'immeuble ;

c) La réglementation relative aux modalités de calcul des loyers des logements bâtis par les coopératives de construction trouve aussi à s'appliquer au calcul des loyers des logements construits par surélévation de toiture ou aménagements de combles ;

d) Les locataires s'acquittent des loyers afférents à ces logements auprès de la coopérative ou de son ayant droit et versent les charges dues au titre des services relatifs à l'utilisation des logements au propriétaire de l'immeuble ou à autrui.

24. L'article 28d § 2 de la même mesure législative dispose que l'amélioration apportée à un immeuble par la construction d'un logement ou d'un local non résidentiel relevant de la réglementation sur les aides financières, les crédits et les autres formes d'assistance accordés à la construction de logements en coopérative par surélévation de toiture ou aménagement de combles compense la restriction au droit de propriété découlant de la constitution de la servitude.

C. La loi n° 72/1994 sur la propriété des logements, telle qu'en vigueur au 1^{er} juillet 2000

25. L'article 27 § 3 de la loi sur la propriété des logements prévoit qu'en cas de liquidation d'une coopérative n'ayant pas de repreneur, une servitude est constituée le jour de la liquidation au profit des locataires des logements

relevant de l'article 27 § 1 de cette même loi. Il dispose aussi que cette servitude se transmet dans la même mesure aux ayants droit des locataires. Par ailleurs, les locataires qui cessent d'être membres d'une coopérative bénéficient d'une servitude similaire, de même étendue et transférable à leurs ayants droit. Pareille servitude leur donne le droit d'utiliser les logements concernés et les parties communes des immeubles dans les mêmes conditions que celles convenues entre le locataire et la coopérative. Les dispositions du code civil relatives à la location de logements en coopérative s'appliquent *mutatis mutandis* à cet usage.

D. Le nouveau code civil (loi n° 89/2012), tel qu'en vigueur au 1^{er} janvier 2014

26. L'article 1299 § 2 du nouveau code civil prévoit qu'en cas de modification permanente des circonstances existantes créant une disproportion manifeste entre la charge que représente la servitude pour le fonds servant et l'avantage qu'en retire le fonds dominant ou le titulaire de la servitude, le propriétaire du fonds servant peut demander la réduction ou l'extinction de la servitude moyennant une juste compensation.

E. La loi n° 90/2012 relative aux sociétés commerciales et aux coopératives

27. L'article 744 de la loi n° 90/2012 prévoit que les membres d'une coopérative d'habitation locataires de logements en coopérative doivent s'acquitter auprès d'elle d'un loyer dont le montant ne peut excéder les frais raisonnablement engagés par elle pour la gestion des logements en question, notamment les frais de réparation, de modernisation et de rénovation des immeubles abritant de tels logements, ainsi que les contributions versées en vue d'un financement à long terme des réparations et des investissements afférents à ces logements.

II. LA PRATIQUE JURIDIQUE PERTINENTE

A. La jurisprudence de la Cour constitutionnelle

28. La Cour constitutionnelle a été appelée à statuer à plusieurs reprises sur la question des servitudes liées, entre autres, à la construction de logements en coopérative et à la restitution de biens.

29. Dans son arrêt n° I. ÚS 66/03, adopté le 12 avril 2006, la Cour constitutionnelle s'est exprimée ainsi sur la question de l'extinction d'une servitude en raison d'une modification des conditions existantes :

« (...) un tribunal ne peut décider de mettre fin à une servitude que si les conditions suivantes sont toutes réunies au moment où il statue, à savoir : a) une modification des circonstances existantes, b) une disproportion manifeste entre la charge découlant de

la servitude et l'avantage qu'en retire son titulaire, et c) un lien de causalité entre ces deux situations. La loi ne précise pas quelle est la nature de la modification des circonstances existantes propre à justifier un changement de la portée et du contenu d'une servitude. La modification des circonstances existantes peut résulter d'un changement des circonstances matérielles ou de la situation personnelle des parties qui aurait une incidence significative sur la teneur ou la durée de la servitude. En d'autres termes, une telle modification peut découler d'un grand nombre de faits juridiques (...) Pour se prononcer sur l'existence d'une disproportion manifeste entre la charge découlant de la servitude et l'avantage qu'en retire son titulaire, il faut mettre en balance les droits de ce dernier avec les obligations de celui qui supporte cette charge (...)

Seule une disproportion manifeste résultant d'une modification des conditions existantes peut être prise en compte sur le plan juridique. Il s'ensuit que lorsqu'une disproportion manifeste entre la charge découlant de la servitude et l'avantage qu'en retire son titulaire préexiste à une modification des conditions existantes, les conditions d'extinction de la servitude ne sont pas remplies. »

30. Dans ses arrêts n^{os} I. ÚS 477/05, I. ÚS 1437/09 et II. ÚS 3829/11, rendus respectivement le 16 septembre 2008, le 1^{er} octobre 2009 et le 10 avril 2012, la Cour constitutionnelle s'est exprimée ainsi au sujet de la constitution des servitudes et des obligations de leurs titulaires :

« Les servitudes constituées en vertu de la mesure législative n^o 297/1992 échappent au champ d'application de l'article 11 § 4 de la Charte. Elles résultent des efforts déployés par la société démocratique naissante pour établir un régime équitable des rapports de propriété, sujet auquel le régime précédent n'avait pas prêté l'attention voulue. Le droit conféré par de telles servitudes doit sans nul doute correspondre à l'amélioration du bien immobilier appartenant à autrui ; le propriétaire de l'immeuble bénéficierait d'un enrichissement sans cause en l'absence de la législation pertinente. Cependant, le titulaire de la servitude demeure tenu de contribuer aux frais d'entretien et de réparation de l'immeuble conformément à l'article 151n § 3 du code civil. »

31. Dans son arrêt n^o I. ÚS 1437/09 du 1^{er} octobre 2009, la Cour constitutionnelle s'est exprimée ainsi :

« L'argument des requérants selon lequel ils n'ont bénéficié d'aucune contrepartie équivalente à la servitude litigieuse n'est pas recevable. À cet égard, la Cour constitutionnelle souligne que deux logements ont été construits dans l'immeuble des requérants, et que ces derniers en sont devenus propriétaires sans verser la moindre somme pour leur construction. »

32. Dans son arrêt n^o IV. ÚS 2759/07, rendu le 10 novembre 2009, la Cour constitutionnelle s'est exprimée ainsi au sujet des rapports juridiques existant entre les propriétaires d'immeubles et les usagers de logements grevés d'une servitude :

« Il n'existe à l'évidence aucun lien juridique entre les défendeurs et les demandeurs, car ceux-ci se bornent à bénéficier de l'avantage que leur procure la servitude qui, au demeurant, a été constituée non pas en leur faveur, mais en faveur [d'une coopérative] (...) C'est d'ailleurs pour cette raison que les sommes dues en contrepartie de la jouissance du logement concerné sont payables à la coopérative d'habitation, qui a un lien juridique avec les défendeurs. Si les demandeurs estiment

que la servitude litigieuse porte gravement atteinte à leur droit de propriété, c'est au titulaire du droit découlant de cette servitude qu'ils doivent demander réparation. »

B. La jurisprudence de la Cour suprême

33. Dans son arrêt rendu le 28 février 2002 dans l'affaire n° 22 Cdo 755/2000, la Cour suprême s'est exprimée ainsi sur la question de l'extinction d'une servitude pour cause de modification des circonstances existantes :

« (...) une modification des circonstances existantes entraînant une disproportion manifeste entre la charge de la servitude et l'avantage qu'en retire son titulaire peut résulter d'un changement des circonstances matérielles ou de la situation personnelle des parties ou, dans certains cas, d'une modification du comportement des parties. »

34. Dans son arrêt rendu le 10 décembre 2002 dans l'affaire n° 22 Cdo 1152/2001, la Cour suprême s'est exprimée ainsi sur la question des biens restitués en application des lois de restitution et de la préservation de la stabilité des droits réels :

« Les servitudes, qui constituent un droit réel, font partie intégrante du statut des biens immobilier à restituer, car elles se transmettent aux bénéficiaires de ces biens.

(...)

Il convient donc de considérer, d'une part, l'intérêt qui s'attache à la stabilité des droits réels, en particulier des servitudes, dont les parties concernées s'attendent légitimement à ce qu'elles fixent durablement leurs rapports juridiques et, d'autre part, l'intérêt qu'il y a à restituer dans la plus large mesure possible les titres juridiques dans leur état initial. Les mesures visant à remédier à ce conflit d'intérêts légitimes doivent tenir compte du fait que la restitution des biens vise à atténuer les injustices, étant entendu que la réparation intégrale des injustices n'est pas toujours possible et peut être elle-même source de nouvelles injustices. La loi n'établit donc pas de lien entre la restitution d'un bien à son titulaire et l'extinction des servitudes constituées sur le bien en question après que cette personne (ou son auteur) a été privée de son titre de propriété pendant la période à prendre en compte aux fins de la restitution des biens. Si le législateur avait voulu que la cession d'un droit de propriété sur un bien entraîne l'extinction des servitudes dont celui-ci est grevé, il l'aurait expressément prévu et aurait formulé autrement l'article 7 § 1 de la loi de restitution. »

35. Dans son arrêt n° 26 Cdo 2097/2007 rendu le 26 mars 2009, la Cour suprême s'est exprimée ainsi sur la question de l'amélioration d'un immeuble résultant de la construction de logements au sens de la mesure législative n° 297/1992 :

« (...) les logements construits par surélévation de toiture ou aménagement de combles par les coopératives de construction n'ont rien coûté aux propriétaires des immeubles concernés. Toutefois, ces appartements n'étant pas des logements individuels, les rapports entre le propriétaire de l'immeuble dont ils font partie et l'entité qui a pris en charge les surélévations de toiture ou les aménagements de combles font généralement l'objet d'une convention juridique qui vise à apporter une solution aussi équitable que possible à cette situation, eu égard aux circonstances qui

prévalent : sur le plan juridique, le propriétaire de l'immeuble acquiert formellement la propriété des appartements en question, mais le droit de propriété ainsi acquis est limité par la constitution de servitudes en faveur de la coopérative (ou de son ayant droit) à l'origine de la construction de tels appartements ; l'octroi au propriétaire de l'immeuble d'une indemnité compensant les restrictions ainsi apportées au droit de propriété est en adéquation avec cette solution. »

36. Dans son arrêt n° 26 Cdo 3133/2012 rendu le 18 février 2014, la Cour suprême a souligné l'importance des situations particulières en matière de réduction ou de levée de servitudes :

« Un tribunal appelé à se prononcer sur la réduction ou la levée d'une servitude en raison d'une modification alléguée des conditions existantes doit tenir compte de toutes les circonstances de l'espèce. En premier lieu, il lui faut établir si une modification des conditions s'est produite ou non et, dans l'affirmative, apprécier la mesure dans laquelle cette modification a pesé sur l'exercice du droit correspondant à la servitude ainsi que la manière dont elle s'est manifestée dans l'usage du bien grevé par la servitude, en tenant compte du préjudice que la réduction ou la cessation de la servitude moyennant indemnisation causera au titulaire de la servitude et en comparant ce préjudice à tout préjudice causé aux propriétaires (...) »

EN DROIT

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

37. La requérante allègue que la servitude *ex lege* qui, selon elle, grève sans limitation de durée et sans contrepartie le logement dont elle est encore propriétaire en restreint l'usage au point qu'elle n'en est plus que nominalement propriétaire (*nuda proprietas*). Elle invoque 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 États 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. »

A. Sur la recevabilité

38. La Cour constate que la présente requête n'est pas manifestement mal fondée ni irrecevable pour un autre motif visé à l'article 35 de la Convention. Elle la déclare donc recevable.

B. Sur le fond

1. Thèses des parties

39. La requérante soutient que l'appartement mansardé ici en cause est occupé à titre gracieux et que cet usage découle d'une servitude constituée à titre gratuit au profit de la coopérative d'habitation concernée. Elle ajoute que ce logement lui appartient mais qu'elle n'en est que nominalement propriétaire en ce sens que son droit de propriété ne lui permet pas d'en faire usage ou de le céder à un tiers autre qu'un locataire membre de la coopérative d'habitation, alors qu'elle doit l'entretenir comme devrait le faire un propriétaire ordinaire et s'acquitter elle-même des charges afférentes aux parties communes de l'immeuble locatif. Il s'ensuit, selon elle, que les restrictions apportées à son droit de propriété ne peuvent être qualifiées de mesures de réglementation de l'usage de ses biens mais s'analysent au contraire en une privation de propriété. Elle indique qu'elle n'a tiré aucun bénéfice de l'aménagement des combles de certains des logements dont elle était propriétaire, et qu'elle a au contraire enregistré des pertes en raison du prix auquel elle les a vendus à leurs occupants membres de la coopérative. Elle précise qu'il ressort d'une expertise privée que l'appartement mansardé dont elle demeure propriétaire vaut actuellement 17 440 000 CZK (709 936 EUR), alors qu'elle dit avoir perçu 7 256 065 CZK (295 375 EUR) au total pour la vente de cinq appartements en coopérative.

40. La requérante considère que la coopérative et ses membres ont fait preuve de mauvaise foi lors de la construction des logements. Elle soutient que lorsqu'ils ont lancé les travaux de construction, la coopérative et ses membres ne pouvaient ignorer que les logements en instance de construction allaient être bâtis à leur profit dans les locaux d'autrui et que la possibilité qui leur était ainsi donnée de construire et d'occuper ces logements ne leur coûterait rien. Elle avance qu'ils n'avaient d'ailleurs pas l'intention de payer pour cet usage.

41. La requérante conteste que la servitude constituée *ex lege* en 1992 ait eu pour but de ménager un équilibre entre les droits des propriétaires de logements bâtis dans les immeubles de rapport et les droits des associations de logement et de leurs membres. Selon elle, les propriétaires sont au contraire contraints de supporter une charge unilatérale alors que les coopératives d'habitation ont pour seule obligation de s'acquitter des frais liés aux réparations nécessaires.

42. La requérante soutient en outre que même à supposer que l'adoption de la mesure législative n° 297/1992 et la constitution de la servitude litigieuse fussent justifiées par les circonstances exceptionnelles qui avaient marqué la période postcommuniste, la servitude aurait dû être limitée dans le temps. Or elle avance que la restriction ainsi apportée à la jouissance de ses droits fondamentaux lui a été imposée pour une durée indéterminée. Elle

fait valoir que plus de trente ans se sont écoulés depuis la construction des logements ici en cause et la disparition du contexte historique de l'après-1989. Elle estime que ces trente ans suffisent amplement pour apurer les relations qui se sont nouées dans ce contexte historique.

43. Pour sa part, le Gouvernement soutient que la servitude litigieuse ne peut s'analyser en une privation de propriété, car la requérante conserve selon lui la possibilité de vendre le logement qui en est grevé. Il avance en outre que lorsque l'intéressée a hérité de l'immeuble de rapport, la servitude litigieuse était déjà constituée au profit de la coopérative d'habitation, et qu'aucune modification n'a été apportée à l'équilibre des droits et obligations liés à l'usage du bien appartenant à la requérante. Dans ces conditions, il estime qu'il n'y pas eu d'ingérence dans le droit de propriété de la requérante.

44. Le Gouvernement avance que si la Cour devait rejeter ses arguments, la mesure litigieuse devrait être qualifiée de mesure de réglementation de l'usage des biens, et que la présente affaire devrait en conséquence être examinée sous l'angle du second paragraphe de l'article 1 du Protocole n° 1 à la Convention. Il se déclare convaincu que l'ingérence dénoncée par la requérante est légale, qu'elle sert l'intérêt général et qu'elle est proportionnée.

45. Le Gouvernement soutient que la servitude grevant le logement de la requérante est prévue par la loi et qu'elle vise à protéger les droits de la coopérative d'habitation et de ses membres. Selon lui, elle ménage un juste équilibre entre, d'une part, l'intérêt général à la protection du droit de propriété de la coopérative d'habitation et de ses membres et, d'autre part, la nécessité de protéger le droit de propriété de la requérante sur l'immeuble et de lui éviter une charge excessive.

46. Le Gouvernement avance que les membres de la coopérative ont participé au financement de la construction des logements en coopérative dans le but de se procurer de nouveaux logements et d'améliorer ainsi l'immeuble qui, par la suite, a été restitué à son propriétaire initial. Selon lui, la possibilité qui leur a été donnée d'utiliser ces appartements sans limitation de durée compense les frais de construction dont ils se sont acquittés.

47. Le Gouvernement affirme en outre que la création de la servitude s'inscrivait dans les circonstances extraordinaires du processus de restitution et que celles-ci justifient son maintien. Il expose que les immeubles tels que celui en cause dans la présente affaire – auxquels s'ajoutaient parfois, comme en l'espèce, des logements bâtis par une coopérative de construction – ont été restitués aux personnes qui pouvaient y prétendre, mais qu'il fallait respecter les droits des membres de la coopérative, raison pour laquelle un compromis a été adopté en 1992, dans l'intérêt de la sécurité juridique et des droits acquis par les coopératives. Il indique qu'en vertu de ce compromis, des servitudes ont été constituées en faveur de ces coopératives sur le

fondement de la mesure législative n° 297/1992, et que les améliorations apportées aux immeubles concernés par la construction de logements supplémentaires étaient réputées compenser équitablement ces restrictions au droit de propriété de leurs propriétaires.

48. Le Gouvernement soutient que la requérante a accepté d'hériter de l'immeuble de rapport avec tous les droits et obligations qui en découlaient. Il avance, d'une part, qu'elle ne pouvait ignorer que la servitude constituée en faveur de la coopérative d'habitation et de ses ayants droit aurait pour effet de restreindre son droit de propriété et, d'autre part, qu'elle ne pouvait légitimement escompter que cette servitude s'éteindrait ou serait réduite à un moment ou à un autre. Il expose que la législation applicable permet de demander l'extinction ou la réduction d'une servitude en raison d'une modification significative des circonstances particulières d'une situation donnée, et qu'une modification de la situation personnelle ou du comportement des parties peut entraîner un changement des conditions existantes créant une disproportion manifeste entre la charge de la servitude et l'avantage qu'en retire son titulaire. À cet égard, il indique que la requérante n'a pas correctement fait valoir devant les juridictions internes son grief tiré de ce que les membres de la coopérative d'habitation ne vivaient pas dans les appartements communautaires et abuseraient des avantages y afférents au profit de tiers.

49. Revenant sur le grief de la requérante selon lequel la construction des logements en coopérative l'empêcherait d'utiliser les combles, le Gouvernement avance que depuis qu'elle a acquis l'immeuble de rapport en 2003, la requérante s'est bornée à vendre les logements et les locaux non résidentiels qui y étaient bâtis, à l'exception d'un appartement dont elle demeure propriétaire et dont il lui est loisible de disposer en le vendant. En ce qui concerne les pertes que la requérante dit avoir subies, le Gouvernement estime que ce grief est hypothétique et affirme que l'intéressée ne l'a jamais soulevé devant les juridictions internes. Il s'interroge sur la compétence de l'auteur du rapport d'expertise invoqué par la requérante et fait observer que le montant indiqué par celle-ci représente la valeur de l'ensemble des combles, alors que la présente requête concerne un seul appartement.

50. Par ailleurs, le Gouvernement estime qu'eu égard au contenu du droit au bail d'un logement en coopérative, qui découle de la détention d'une part sociale de la coopérative et s'apparente à un droit de propriété sur le logement en question, la levée d'une servitude au motif allégué de l'« épuisement progressif de la prérogative d'habitation » d'un tel logement au fil du temps constituerait une grave ingérence dans les droits de propriété des membres de la coopérative, car leur part sociale perdrait toute valeur. Il ajoute que l'argument de la requérante selon lequel les membres de la coopérative auraient « épuisé leur prérogative » ne tient pas compte des frais que la coopérative d'habitation – et, en définitive, les membres de celle-ci –

a exposés ou aurait dû exposer au titre de sa contribution aux réparations et à la modernisation de l'immeuble de rapport.

2. Appréciation de la Cour

a) Sur l'objet du grief de la requérante

51. La Cour note d'emblée que le grief de la requérante se limite à la servitude qui grève l'appartement dont elle demeure propriétaire. Si les renseignements donnés sur l'ensemble de l'immeuble ici en cause peuvent être pertinents aux fins de l'appréciation du contexte et de la proportionnalité de l'ingérence alléguée, ils sont étrangers à l'objet du grief de la requérante. En outre, ce grief ne porte pas directement sur la constitution de la servitude litigieuse – car la requérante a acquis l'immeuble en 2003, plus de vingt ans après la constitution de la servitude grevant six appartements en coopérative sis dans cet immeuble – mais sur le maintien de la servitude grevant son appartement.

b) Sur l'existence d'une ingérence

52. La Cour observe d'emblée que la requérante a commencé à pâtir directement des effets de la servitude litigieuse en 2003, année où elle a hérité de l'immeuble de rapport (paragraphe 5 ci-dessus). Elle relève aussi que si l'intéressée a pu vendre au fil des années les logements bâtis dans cet immeuble, dont cinq des appartements en coopérative grevés d'une servitude (paragraphe 9 ci-dessus), il n'en demeure pas moins que le maintien de la servitude grevant l'appartement qui reste lui appartenir constitue pour elle une restriction à la jouissance de ce bien. En effet, cette servitude lui interdit notamment d'utiliser cet appartement, car la coopérative d'habitation est attributaire sans limitation de durée des droits et obligations attachés à la qualité de bailleur, et elle est habilitée à percevoir des loyers auprès de ses occupants (paragraphe 23 ci-dessus). De fait, il apparaît que la requérante ne peut conclure aucune transaction relative à cet appartement, à l'exception de sa vente.

Dans ces conditions, la Cour estime qu'il y a eu une ingérence dans l'exercice, par la requérante, de son droit de propriété, et que cette ingérence doit être examinée à l'aune du second alinéa de l'article 1 du Protocole n° 1, qui permet aux États contractants de réglementer l'usage des biens conformément à l'intérêt général.

c) Sur la justification de l'ingérence

53. La Cour rappelle que pour être compatible avec l'article 1 du Protocole n° 1, une ingérence doit être légale, correspondre à l'intérêt général et être proportionnée, c'est-à-dire 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, par exemple,

Pařízek c. République tchèque, n° 76286/14, § 42, et les références citées). La Cour examinera l'un après l'autre chacun de ces trois critères.

i. Sur la légalité de l'ingérence litigieuse

54. La Cour observe que la servitude litigieuse trouve une base légale dans la mesure législative n° 297/1992 portant modification de la loi n° 42/1992 (paragraphe 6 et 23-24 ci-dessus). Elle relève par ailleurs qu'aucune question ne se pose relativement à la « qualité de la loi ».

ii. Sur le point de savoir si l'ingérence était « conforme à l'intérêt général »

55. La Cour réaffirme 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 mesures applicables dans le domaine de l'exercice du droit de propriété. La notion d'« utilité publique » est ample par nature. La Cour estime naturel que la marge d'appréciation laissée au législateur dans la mise en œuvre des politiques économiques et sociales, en particulier dans le contexte d'un changement de régime politique et économique, soit étendue, et elle respecte l'appréciation portée à cet égard par le législateur national, sauf si elle est manifestement dépourvue de base raisonnable (*Pařízek*, précité, § 49). Cela vaut pour des modifications aussi fondamentales du système d'un pays que celles que représentent la transition d'un régime totalitaire à une forme démocratique de gouvernement et la réforme de la structure politique, juridique et économique de l'État, phénomènes qui entraînent inévitablement l'adoption de lois économiques et sociales à grande échelle (*Palevičiūtė et Dzidzevičienė c. Lituanie*, n° 32997/14, § 55, 9 janvier 2018, et les références citées).

56. La Cour relève que les servitudes constituées dans le cadre du processus de restitution des immeubles confisqués par l'ancien régime communiste, comme celle en cause en l'espèce, avaient pour but de réglementer les rapports entre deux groupes de personnes titulaires de droits de propriété protégés par l'article 1 du Protocole n° 1, à savoir, d'une part, les propriétaires initiaux de ces immeubles ou leurs ayants droit – auxquels l'État a restitué les immeubles en question – et, d'autre part, les membres des coopératives d'habitation que le régime communiste avait autorisées à bâtir – à leurs frais – des logements dans ces immeubles avant leur restitution. Dans ces conditions, la Cour admet que la servitude grevant l'appartement dont la requérante est propriétaire a servi – et sert encore – non seulement les intérêts de la coopérative d'habitation et ceux de ses membres, mais aussi l'intérêt général de la société dans son ensemble. Par

ailleurs, elle observe qu'il ressort des analyses et des conclusions des juridictions internes que les rapports juridiques découlant de la servitude litigieuse n'ont pas changé au fil du temps. Elle estime que l'argument de la requérante selon lequel la mesure dont elle se plaint aurait perdu toute légitimité à cause de l'écoulement du temps ressortit à la question de la proportionnalité, qui sera examinée ci-après.

iii. Sur la proportionnalité de l'ingérence

57. Non seulement une ingérence dans le droit de propriété doit viser, dans les faits comme en principe, un « but légitime » conforme à « l'intérêt général », mais il doit aussi exister un rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé par toute mesure appliquée par l'État, y compris les mesures destinées à réglementer l'usage des biens d'un individu. C'est ce qu'exprime la notion du « juste équilibre » qui doit être ménagé 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 se reflète dans la structure de l'article 1 du Protocole n° 1 tout entier. Dans chaque affaire portant sur une allégation de violation de cet article, la Cour doit donc vérifier si l'ingérence de l'État a fait peser sur la personne concernée une charge disproportionnée et excessive. Dans sa jurisprudence, la Cour tient principalement compte de la nature de l'ingérence, du but poursuivi par celle-ci, de la nature des droits de propriété auxquels il a été porté atteinte, du comportement du requérant et de celui des autorités de l'État pour se prononcer sur la question de savoir si la mesure litigieuse respecte le juste équilibre voulu et, notamment, si elle ne fait pas peser sur le requérant une charge disproportionnée (voir *Karahasanoglu c. Turquie*, n°s 21392/08 et 2 autres, § 149, 16 mars 2021, et les références citées).

58. En l'espèce, la Cour retient que la requérante n'est pas la première propriétaire de l'immeuble de rapport transféré à l'État en 1961, et qu'elle n'est pas non plus l'ayant droit auquel cet immeuble a été restitué en 1991 avec les six appartements bâtis par une coopérative de logement pendant la période où il appartenait à l'État, et sur lesquels une servitude a été constituée *ex lege* un an plus tard (paragraphe 5 et 6 ci-dessus). Elle observe que la requérante n'a acquis cet immeuble qu'en 2003, par voie d'héritage (paragraphe 5 et 52 ci-dessus). Dans ces conditions, la Cour estime que lors de l'acquisition de cet immeuble, la requérante ne pouvait ignorer l'existence de la servitude pesant sur les appartements en question et le régime juridique applicable, prévu par l'article 28d de la loi n° 42/1992, en particulier le fait que la servitude n'était en principe pas limitée dans le temps et que l'amélioration du bâtiment résultant de la construction des appartements par une coopérative de construction était réputée compenser suffisamment la restriction ainsi apportée à son droit de propriété (paragraphe 23-24 ci-dessus). Or la Cour observe que la requérante n'en a

pas moins accepté cet héritage, devenant de ce fait propriétaire de l'immeuble (*Petrová et Valo c. Slovaquie* (déc.), n° 49103/09, § 48, 5 novembre 2013).

59. La Cour relève également que depuis l'acquisition de l'immeuble par la requérante, aucune évolution législative, jurisprudentielle ou autre n'a conduit à une modification du statut juridique de l'intéressée, celui de propriétaire d'un bien dont une partie est grevée d'une servitude créée *ex lege* par la mesure législative pertinente. À cet égard, la Cour n'aperçoit aucun élément susceptible de donner à penser que la requérante a pu nourrir, à quelque moment que ce soit, une espérance légitime – au sens de la jurisprudence de la Convention – de voir les règles applicables à la servitude évoluer dans un sens rendant possible son extinction ou sa réduction.

60. La Cour observe que la requérante semble se plaindre principalement de l'absence d'indemnisation des restrictions permanentes que la servitude litigieuse fait peser sur la jouissance de son droit de propriété sur l'appartement qui reste lui appartenir, et en particulier de l'impossibilité pour elle de l'utiliser et de le louer librement. Certes, lorsqu'une mesure de réglementation de l'usage des biens est en cause, l'absence d'indemnisation est l'un des facteurs à prendre en compte pour établir si un juste équilibre a été respecté mais elle ne saurait, à elle seule, être constitutive d'une violation de l'article 1 du Protocole n° 1 (*Depalle c. France* [GC], n° 34044/02, § 91, CEDH 2010). La Cour prend note du caractère spécifique des servitudes créées *ex lege* par la mesure législative n° 297/1992, ainsi que du fait que cette mesure a été approuvée par la Cour constitutionnelle, qui a exclu les servitudes litigieuses du champ d'application de l'article 11 § 4 de la Charte des droits et libertés fondamentaux tchèque, selon lequel toute limitation du droit de propriété doit faire l'objet d'une indemnisation (paragraphe 30 ci-dessus). Elle rappelle avoir déjà observé que ce dispositif résultait d'un compromis difficile auquel l'État avait dû parvenir dans une situation complexe, celle de la réglementation des droits de propriété dans le cadre du processus de transition post-communiste. Elle a jugé que les États contractants jouissent d'une ample marge d'appréciation dans ces contextes particuliers (*Pincová et Pinc c. République tchèque*, n° 36548/97, §§ 47-48, 5 novembre 2002, *Mohylová c. République tchèque* (déc.), n° 75115/01, 6 septembre 2005, *Velikovi et autres c. Bulgarie*, nos 43278/98 et 8 autres, § 172, 15 mars 2007).

61. Bien que le grief sous examen porte uniquement sur l'appartement dont la requérante demeure propriétaire, la Cour tient compte du contexte complexe susmentionné et du fait que le compagnon de la requérante, dont celle-ci a hérité, avait acquis l'immeuble en vertu de la législation sur la restitution des biens nationalisés (paragraphe 5 ci-dessus). Dans ces conditions, elle estime que la proportionnalité de l'ingérence litigieuse doit être appréciée au regard non seulement du sort de l'appartement de la

requérante, mais aussi du fait que celle-ci a tiré un profit substantiel de la vente du reste des logements et des locaux non résidentiels sis dans l'immeuble en question (paragraphe 9 ci-dessus).

62. La Cour observe en outre que la requérante a exercé une action visant à mettre fin à la servitude ou à tout le moins à la réduire, au motif, selon elle, que ses droits de propriétaire et les droits conférés à la coopérative d'habitation par la servitude constituée au profit de celle-ci étaient gravement déséquilibrés, principalement en raison de l'écoulement du temps depuis l'achèvement de la construction des appartements. Elle note que les juridictions internes ont rejeté l'action de la requérante, jugeant que le seul écoulement du temps n'était pas de nature à rompre l'équilibre entre, d'une part, l'amélioration durable d'un bien immobilier et, d'autre part, les restrictions apportées au droit de propriété s'exerçant sur celui-ci. Elle constate que ces juridictions ont expliqué qu'en adoptant la mesure législative n° 297/1992 portant création d'un type particulier de servitude, le législateur avait mis en balance deux droits réels imprescriptibles et absolus, à savoir, d'une part, le droit de propriété exercé sur des logements par des particuliers et, d'autre part, le droit de propriété des coopératives d'habitation sur les logements bâtis par elles, et que l'écoulement du temps ne pouvait donc pas à lui seul entraîner, entre la charge de la servitude et l'avantage en découlant pour son titulaire, une modification occasionnant une disproportion manifeste propre à justifier l'extinction ou la réduction de la servitude (paragraphe 16 ci-dessus).

63. Par ailleurs, la Cour relève que la levée de la servitude constituée au profit de la coopérative d'habitation aurait conduit à l'extinction d'un attribut du droit de propriété – celui de donner à bail l'appartement ici en cause – et à la dépréciation de la part sociale du locataire, et qu'il en aurait été de même de la réduction de la servitude, qui aurait contraint la coopérative d'habitation à verser à la requérante des sommes en sus des contributions légales dues par les membres de la coopérative en contrepartie de la jouissance des logements concernés (paragraphe 18 ci-dessus).

64. La Cour observe que les juridictions internes semblent avoir tenu compte de tous les éléments disponibles, et que leurs conclusions sont cohérentes au regard de la pratique jurisprudentielle interne pertinente, y compris celle de la Cour constitutionnelle. Aux fins de son analyse de la proportionnalité de la mesure litigieuse, la Cour accorde un poids particulier au fait que la Cour constitutionnelle a jugé que le maintien de la servitude était essentiel à la sauvegarde des droits de propriété acquis par des entités privées – en l'occurrence la coopérative et ses membres – en contrepartie des contributions financières dont elles se sont acquittées de bonne foi.

65. Eu égard aux considérations qui précèdent, et au regard en particulier de l'ample marge d'appréciation dont bénéficie l'État défendeur pour régler les questions complexes de propriété qui se posent dans le cadre de la transition d'un régime communiste à un ordre juridique

démocratique protégeant la propriété privée, la Cour considère que la servitude dont est grevé l'appartement qui reste appartenir à la requérante ne fait pas peser sur celle-ci une charge individuelle excessive. Elle juge en conséquence que, dans les circonstances particulières de l'espèce, l'équilibre entre les intérêts de la communauté et ceux de la requérante n'a pas été rompu.

66. Partant, il n'y a pas eu violation de l'article 1 du Protocole n° 1 à la Convention.

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

1. *Déclare* la requête recevable;
2. *Dit* qu'il n'y a pas eu violation de l'article 1 du Protocole n° 1.

Fait en anglais, puis communiqué par écrit le 11 janvier 2024, en application de l'article 77 §§ 2 et 3 du règlement de la Cour.

Martina Keller
Greffière adjointe

Georges Ravarani
Président