



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

AFFAIRE IMMOBILIARE SAFFI c. ITALIE

(Requête n° 22774/93)

ARRÊT

STRASBOURG

28 juillet 1999

En l'affaire Immobiliare Saffi c. Italie,

La Cour européenne des Droits de l'Homme, constituée, conformément à l'article 27 de la Convention de sauvegarde des Droits de l'Homme et des Libertés fondamentales (« la Convention »), telle qu'amendée par le Protocole n° 11¹, et aux clauses pertinentes de son règlement², en une Grande Chambre composée des juges dont le nom suit :

MM. L. WILDHABER, *président*,

M. PELLONPÄÄ,

A. PASTOR RIDRUEJO,

L. FERRARI BRAVO,

L. CAFLISCH,

P. KURIS,

R. TÜRMESEN,

J.-P. COSTA,

M^{mes} F. TULKENS,

V. STRÁZNICKÁ,

MM. M. FISCHBACH,

V. BUTKEVYCH,

J. CASADEVALL,

J. HEDIGAN,

M^{me} H.S. GREVE,

M. R. MARUSTE,

M^{me} S. BOTOCHAROVA,

ainsi que de M^{me} M. DE BOER-BUQUICCHIO, *greffière adjointe*,

Après en avoir délibéré en chambre du conseil les 20 mai, 30 juin et 7 juillet 1999,

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

PROCÉDURE

1. L'affaire a été déférée à la Cour par la Commission européenne des Droits de l'Homme (« la Commission ») et par le gouvernement italien (« le Gouvernement ») le 4 décembre 1998 et le 25 janvier 1999 respectivement, dans le délai de trois mois qu'ouvraient les anciens articles 32 § 1 et 47 de la Convention. A son origine se trouve une requête (n° 22774/93) dirigée contre la République italienne et dont une société enregistrée en cet Etat, Immobiliare Saffi, avait saisi la Commission le 23 septembre 1993 en vertu de l'ancien article 25.

La demande de la Commission et la requête du Gouvernement renvoient aux anciens articles 44 et 48 ainsi qu'à la déclaration italienne reconnaissant la juridiction obligatoire de la Cour (ancien article 46). Elles ont pour objet

1-2. *Note du greffe* : entré en vigueur le 1^{er} novembre 1998.

d'obtenir une décision sur le point de savoir si les faits de la cause révèlent un manquement de l'Etat défendeur aux exigences des articles 1 du Protocole n° 1 et 6 § 1 de la Convention.

2. Le 11 janvier 1999, la société requérante a désigné son conseil, M^e N. Amadei, avocat au barreau de Livourne (article 36 § 3 du règlement). Le Gouvernement est représenté par son agent, M. U. Leanza.

3. Conformément à l'article 5 § 4 du Protocole n° 11, lu en combinaison avec les articles 100 § 1 et 24 § 6 du règlement, un collège de la Grande Chambre a décidé, le 14 janvier 1999, que l'affaire serait examinée par la Grande Chambre de la Cour.

4. Cette Grande Chambre comprenait de plein droit M. B. Conforti, juge élu au titre de l'Italie (articles 27 § 2 de la Convention et 24 § 4 du règlement), M. L. Wildhaber, président de la Cour, M^{me} E. Palm, vice-présidente de la Cour, M. M. Pellonpää, président de section, et M. J.-P. Costa et M. M. Fischbach, vice-présidents de section (articles 27 § 3 de la Convention et 24 §§ 3 et 5 a) du règlement). Ont en outre été désignés pour compléter la Grande Chambre M. G. Bonello, M. P. Kuris, M. R. Türmen, M^{me} F. Tulkens, M^{me} V. Stráznická, M. V. Butkevych, M. J. Casadevall, M^{me} H.S. Greve, M. A.B. Baka, M. R. Maruste et M^{me} S. Botoucharova (articles 24 § 3 et 100 § 4 du règlement). Ultérieurement, M. Conforti, qui avait participé à l'examen de l'affaire par la Commission, s'est déporté de la Grande Chambre (article 28 du règlement). Par la suite, le Gouvernement a désigné M. L. Ferrari Bravo, juge élu au titre de la République de Saint-Marin, pour siéger à sa place (articles 27 § 2 de la Convention et 29 § 1 du règlement).

5. En application de l'article 99 du règlement, la Grande Chambre a décidé de ne pas inviter la Commission à désigner un délégué.

6. Après avoir consulté l'agent du Gouvernement et le conseil de la société requérante, la Grande Chambre a décidé qu'il n'y avait pas lieu de tenir une audience.

7. Par la suite, M. A. Pastor Ridruejo, M. L. Caflisch et M. J. Hedigan, suppléants, ont remplacé respectivement M^{me} Palm, M. Bonello et M. Baka, empêchés (article 24 § 5 b) du règlement).

EN FAIT

I. LES CIRCONSTANCES DE L'ESPÈCE

8. La société de construction I.B. était propriétaire d'un appartement à Livourne qu'elle avait loué à L.B.

9. Par lettre recommandée du 20 avril 1983, la société I.B. informa le locataire de son intention de mettre fin à la location à l'expiration du bail, soit le 31 décembre 1983, et le pria de libérer les lieux avant cette date.

10. Par acte notifié en novembre 1983, la société I.B. donna congé au locataire (*disdetta*) ; l'intéressé refusa de libérer les lieux.

11. Par acte signifié en novembre 1983, la société I.B. réitéra l'avis de congé et assigna l'intéressé à comparaître devant le juge d'instance (*pretore*) de Livourne.

12. Par ordonnance du 21 novembre 1983, ce dernier confirma formellement le congé du bail et décida que les lieux devaient être libérés au plus tard le 30 septembre 1984. Cette décision devint exécutoire le 7 décembre 1983.

13. Le 30 mai 1985, la société I.B. signifia au locataire le commandement (*precetto*) de libérer l'appartement. Le 26 septembre 1985, elle lui signifia l'avis (*significazione di sfratto*) que l'expulsion serait exécutée le 19 novembre 1985 par voie d'huissier de justice. L'huissier fit en vain plusieurs tentatives, les 19 novembre 1985, 28 mars, 30 septembre et 17 décembre 1986, 4 avril et 21 décembre 1987.

14. Devenue propriétaire en 1988 de l'appartement en cause à la suite d'une fusion de sociétés avec, notamment, la société I.B., Immobiliare Saffi poursuivit la procédure d'exécution.

15. Entre le 15 décembre 1988 et le 9 janvier 1996, l'huissier de justice procéda à onze tentatives d'expulsion les 15 décembre 1988, 9 juin et 30 octobre 1989, 30 octobre 1990, 17 février et 17 mai 1991, 18 mai 1992, 15 mai 1993, 8 février 1994, 13 janvier 1995, et 9 janvier 1996. Ces tentatives se soldèrent toutes par un échec, les lois sur la suspension ou l'échelonnement de l'exécution des décisions d'expulsion ne permettant pas à la société requérante de bénéficier du concours de la force publique.

16. En mars 1989, lors de l'entrée en vigueur de la loi n° 61 du 21 février 1989 prévoyant l'échelonnement de l'exécution des ordonnances d'expulsion, 1 186 demandes d'assistance de la force publique avaient été déposées auprès du préfet de Livourne, dont 354 pour retards dans le

paiement des loyers, 56 parce que les propriétaires avaient besoin de leurs immeubles, 55 pour d'autres raisons et 722, parmi lesquelles celle de la société requérante, pour expiration du bail.

D'après les décisions du préfet du 16 mai 1989 et du 19 février 1990, le concours de la force publique allait être accordé selon les critères fixés par la loi n° 61/89, c'est-à-dire en tenant compte des cas prioritaires prévus par le législateur et dans l'ordre chronologique, sous réserve d'appréciation des situations individuelles et conformément au critère de 30 % du nombre total des ordonnances d'expulsion à exécuter dans l'espace d'un mois.

17. En réponse à la demande du greffe, le conseil de la société requérante a informé la Cour le 30 avril 1999 qu'en date du 11 avril 1996, la société requérante avait récupéré son appartement à la suite du décès du locataire.

II. LE DROIT ET LA PRATIQUE INTERNES PERTINENTS

18. Depuis 1947, la législation en matière de baux d'habitation a été marquée par différentes interventions des pouvoirs publics, portant sur le contrôle des loyers au moyen du blocage de ceux-ci, mitigé par les augmentations légales décrétées de temps à autre par le gouvernement, ainsi que sur la prorogation légale de tous les baux en cours et, enfin, sur la suspension ou l'échelonnement de l'exécution forcée des expulsions.

A. En matière de prorogation légale

19. La dernière prorogation légale concernant tous les baux en cours, sauf dans certains cas limités prévus par la loi, est celle établie par la loi n° 392 du 27 juillet 1978 (« la loi n° 392/78 ») jusqu'au 31 décembre 1982, 30 juin 1983 ou 31 décembre 1983, selon les dates de conclusion des contrats de bail.

B. En matière de suspension de l'exécution forcée

20. Aux termes de l'article 56 de la loi n° 392/78, il revient au juge de fixer la date d'exécution de l'ordonnance d'expulsion, en tenant compte de la situation du locataire et du propriétaire et des motifs de cessation du bail. L'exécution ne peut pas être retardée de plus de six, voire exceptionnellement de douze mois.

Si le locataire ne libère pas les locaux dans le délai fixé par le juge, le bailleur engage une procédure d'exécution.

21. Tout jugement devient exécutoire par l'adjonction de l'ordre donné par le juge « à tout huissier de justice pouvant être requis, à toute personne compétente pour exécuter le jugement, au procureur et à tous les agents de

la force publique de prêter leur concours à l'exécution du présent jugement, lorsque la loi le prescrit ».

22. Aux termes des articles 608 et 513 du code de procédure civile, l'huissier ordonne au locataire de libérer les lieux et peut à cet effet requérir l'assistance de la force publique « chaque fois que nécessaire ». L'huissier rétablit le propriétaire dans son bien et lui en restitue les clés.

La police agit en qualité d'auxiliaire de justice.

23. De nombreuses dispositions ont réglementé la suspension de l'exécution forcée des ordonnances d'expulsion (*ordinanze di sfratto*).

Une première suspension a été mise en place par le décret-loi n° 795 du 1^{er} décembre 1984. Ces dispositions ont été reprises par le décret-loi n° 12 du 7 février 1985, converti en la loi n° 118/85 et couvrant la période du 1^{er} décembre 1984 au 30 juin 1985. Par ailleurs, cette législation prévoyait l'échelonnement de l'exécution forcée des mesures d'expulsion, aux 1^{er} juillet, 30 septembre, 30 novembre 1985 ou 31 janvier 1986, suivant la date à laquelle le jugement constatant la fin du bail était devenu exécutoire.

L'article 1 § 3 de la loi n° 118/85 prévoyait qu'une telle suspension ne s'appliquait pas si la libération des lieux avait été ordonnée en raison de retards dans le paiement des loyers. De même, aucune suspension ne pouvait être décidée dans certains cas, dans l'hypothèse notamment où le bailleur avait un besoin urgent de récupérer son appartement pour y habiter lui-même ou y loger ses enfants ou ses ascendants (article 3, premier alinéa, numéro 2, du décret-loi n° 629 du 15 décembre 1979, devenu la loi n° 25 du 15 février 1980 (« la loi n° 25/80 »)).

24. Une deuxième suspension a été mise en place par le décret-loi n° 708 du 29 octobre 1986, converti en la loi n° 899 du 23 décembre 1986 (« la loi n° 899/86 »). Elle concernait la période du 29 octobre 1986 au 31 mars 1987 et prévoyait les mêmes exceptions que les dispositions précédentes.

Cette loi a également établi qu'il appartenait au préfet de déterminer les critères à suivre pour accorder le concours de la force publique en vue de procéder à l'exécution forcée dans le cas de locataires récalcitrants, sur avis d'une commission comprenant les représentants des locataires et propriétaires (*commissione provinciale*).

L'article 3 (§ 5 *bis*) de la loi n° 899/86 prévoyait aussi que l'exécution forcée des expulsions était en tout cas suspendue jusqu'au 31 décembre 1987 à l'égard des locataires ayant droit à l'attribution d'un logement social.

25. Une troisième suspension a été mise en place par le décret-loi n° 26 du 8 février 1988, converti en la loi n° 108 du 8 avril 1988. Elle concernait la période du 8 février au 30 septembre 1988 tout d'abord, puis de cette dernière date au 31 décembre 1988.

26. Une quatrième suspension a été mise en place par le décret-loi n° 551 du 30 décembre 1988, converti en la loi n° 61 du 21 février 1989 (« la loi n° 61/89 »), jusqu'au 30 avril 1989.

27. L'ensemble de ces lois et décrets contenait de surcroît des dispositions concernant le financement de logements sociaux et les aides au logement.

C. En matière d'échelonnement de l'exécution forcée

28. La loi n° 61/89 prévoyait également qu'à partir du 1^{er} mai 1989, l'emploi de la force publique pour exécuter les ordonnances d'expulsion devait suivre les critères de priorité établis par le préfet, sur avis d'une commission préfectorale, créée par la loi, dont faisaient partie le préfet ainsi que, notamment, le maire et les représentants des locataires et propriétaires. Parmi les critères de priorité, devaient figurer les cas prévus comme exceptions à la suspension de l'exécution des expulsions. En particulier, priorité était accordée aux propriétaires ayant un besoin urgent de récupérer l'immeuble pour en faire leur habitation propre, celle de leur conjoint, de leurs enfants ou leurs ascendants. Pour que son cas soit traité en priorité, le propriétaire devait faire une déclaration solennelle.

Pour tous les autres cas d'expulsion, il était prévu d'échelonner l'octroi de la force publique sur une période maximale de quarante-huit mois, à compter du 1^{er} janvier 1990.

29. Le système d'échelonnement des expulsions forcées a été étendu par une série de décrets-lois, notamment : du 31 décembre 1993 au 31 décembre 1995 (décret-loi n° 330/93) ; du 31 décembre 1995 au 29 février 1996 (décret-loi n° 546/95) ; du 29 février 1996 au 26 avril 1996 (décret-loi n° 81/96) ; du 26 avril 1996 au 25 juin 1996 (décret-loi n° 217/96) et de cette date au 31 décembre 1996 (décret-loi n° 335/96).

D. Evolution récente de la situation législative

30. La loi n° 566 du 4 novembre 1996 a ratifié une série de décrets-lois qui n'avaient pas été convertis en lois et a échelonné l'octroi du concours de la force publique jusqu'au 30 juin 1997.

31. Le décret-loi n° 172/1997 a repoussé cette date au 31 janvier 1998. Ce texte élargit la compétence du préfet qui, outre la fixation des critères généraux d'octroi du concours de la force publique, était dorénavant chargé conformément à l'article 1 *bis* du décret-loi de déterminer le moment réel et les modalités effectives de cet octroi en prenant en compte les circonstances particulières à chaque cas, sans être tenu de suivre l'ordre chronologique des demandes présentées par les huissiers pour obtenir main-forte de la police. En conséquence, la commission préfectorale ne pouvait habituellement que donner un avis sur les critères généraux à appliquer pour accorder le concours de la force publique, et non pas sur l'octroi effectif de cette assistance dans tel ou tel cas.

32. Le décret-loi n° 7/1998 a repoussé la date de reprise des expulsions forcées au 31 octobre 1998.

33. Par un arrêt du 24 juillet 1998, n° 321, la Cour constitutionnelle a déclaré l'article 1 *bis* du décret-loi n° 172/1997 contraire à l'article 24 de la Constitution italienne qui garantit notamment le droit d'accès à un tribunal, en ce qu'il soumet à un contrôle du préfet la décision concernant le moment de l'exécution dans tel ou tel cas – décision qui est prise d'avance par le juge conformément à l'article 56 de la loi n° 392/78. La Cour a dit que le préfet ne doit que coopérer – à titre auxiliaire – pour exécuter les ordonnances d'expulsion émises par les tribunaux ; l'élargissement des pouvoirs du préfet aux cas individuels a induit d'importants retards dans l'exécution des ordonnances de justice, ce qui est contraire au droit de tout individu à faire décider de ses droits par un tribunal. La Cour constitutionnelle a souligné que la mise en oeuvre des décisions de justice ne peut être ni éludée ni affectée par une décision de l'administration.

34. Récemment, le décret-loi n° 375 du 2 novembre 1998 a repoussé la date de reprise des expulsions forcées au 28 février 1999.

35. L'article 6 de la loi n° 431 du 9 décembre 1998 sur la réglementation des contrats de bail et de la libération des immeubles à usage d'habitation prévoit que, dans le cas où une ordonnance d'expulsion a déjà été émise et est exécutoire lors de l'entrée en vigueur de la loi, le bailleur et le locataire disposent d'un délai de six mois – pendant lesquels l'exécution de l'ordonnance est suspendue – pour parvenir à un accord concernant la conclusion éventuelle d'un nouveau bail. Si aucun accord n'est trouvé dans ce délai, le locataire peut demander au juge d'instance, dans un délai de trente jours à compter de l'échéance du délai ci-dessus, de fixer à nouveau la date de l'exécution de l'ordonnance d'expulsion. La décision du juge d'instance quant à la date de l'exécution vaut également comme autorisation pour l'huissier de justice de requérir l'assistance de la force publique pour exécuter l'ordonnance d'expulsion.

La date de l'expulsion peut être différée pour une période maximale de dix-huit mois, dans le cas où le locataire est soit âgé d'au moins soixante-cinq ans, s'il a cinq enfants ou plus à sa charge, s'il est sur les « listes de mobilité » (*liste di mobilità*) des entreprises, s'il perçoit une indemnité de chômage ou un complément de salaire, s'il lui a été formellement attribué un logement social, s'il a acheté un logement en construction ou s'il est propriétaire d'un logement pour lequel une procédure d'expulsion est pendante. La même possibilité existe si le locataire ou l'un des membres de sa famille ayant cohabité avec lui pendant au moins six mois est handicapé ou malade en phase terminale.

PROCÉDURE DEVANT LA COMMISSION

36. La société Immobiliare Saffi a saisi la Commission le 23 septembre 1993. Elle alléguait une violation de l'article 1 du Protocole n° 1 et de l'article 6 § 1 de la Convention en raison de l'impossibilité prolongée d'exécuter l'ordonnance d'expulsion.

37. La Commission a retenu la requête (n° 22774/93) le 6 mars 1997 et le 18 mai 1998. Dans son rapport du 2 décembre 1998 (ancien article 31 de la Convention), elle conclut qu'il y a eu violation de l'article 1 du Protocole n° 1 (par vingt-huit voix contre une), qu'il y a eu violation de l'article 6 § 1 de la Convention s'agissant du droit d'accès à un tribunal (à l'unanimité) et qu'il ne se pose au regard de l'article 6 § 1 aucune question distincte liée au caractère raisonnable de la durée de la procédure d'expulsion (à l'unanimité). Le texte intégral de son avis et de l'opinion en partie dissidente dont il s'accompagne figure en annexe au présent arrêt¹.

CONCLUSIONS PRÉSENTÉES À LA COUR

38. Dans ses mémoires le Gouvernement a demandé à la Cour de déclarer la requête irrecevable pour non-épuisement des voies de recours internes, à titre subsidiaire de déclarer le grief tiré de l'article 6 irrecevable comme étant incompatible *ratione materiae* avec les dispositions de la Convention, et, également à titre subsidiaire, de juger qu'il n'y a eu violation ni de l'article 1 du Protocole n° 1 ni de l'article 6 § 1 de la Convention.

39. De son côté, la société requérante invite la Cour à constater que l'impossibilité prolongée d'exécuter l'ordonnance d'expulsion faute d'octroi de l'assistance de la force publique constitue une violation des articles 1 du Protocole n° 1 et 6 § 1 de la Convention.

EN DROIT

I. SUR L'EXCEPTION PRÉLIMINAIRE DU GOUVERNEMENT

40. Le Gouvernement soutient, comme il l'avait déjà fait devant la Commission, que la société requérante n'a pas épuisé les voies de recours

1. *Note du greffe* : pour des raisons d'ordre pratique il n'y figurera que dans l'édition imprimée (le recueil officiel contenant un choix d'arrêts et de décisions de la Cour), mais chacun peut se le procurer auprès du greffe.

internes. Elle aurait tout d'abord omis de saisir la justice administrative pour contester le refus de lui octroyer l'assistance de la force publique, et ensuite de soulever, au cours de cette même procédure, la question de la constitutionnalité des dispositions législatives en cause.

41. La société requérante dénonce le défaut d'une voie de recours interne contre la durée excessive d'une procédure d'exécution d'une ordonnance d'expulsion de locataire, ainsi que l'impossibilité d'obtenir une décision portant sur l'existence de motifs justifiant l'exécution immédiate de l'expulsion. Par ailleurs, l'absence d'une décision de refus d'octroi de l'assistance de la force publique de la part du préfet empêchait tout recours au tribunal administratif régional.

42. En ce qui concerne la première branche de l'exception, la Cour observe qu'au cours de la période antérieure au 1^{er} janvier 1990, l'exécution des ordonnances d'expulsion était suspendue par la loi (paragraphes 23-26 ci-dessus) ; comme Immobiliare Saffi ne remplissait pas les conditions requises par les dispositions législatives applicables pour échapper à ladite suspension, elle ne pouvait pas s'adresser au préfet pour demander l'assistance de la police, ni, en cas de refus de la part de celui-ci, aux juridictions administratives pour contester sa décision. Un tel moyen était donc dépourvu de toute chance de succès (arrêt Spadea et Scalabrino c. Italie du 28 septembre 1995, série A n° 315-B, p. 24, § 24 *in fine*).

S'agissant de la période postérieure au 1^{er} janvier 1990, la Cour observe que l'assistance de la force publique pour exécuter les ordonnances d'expulsion devait être octroyée selon les critères de priorité que le préfet devait établir, sur avis de la commission préfectorale, en tenant obligatoirement compte des critères qui servaient précédemment à déterminer les exceptions à la suspension de l'exécution des expulsions (paragraphe 28 ci-dessus). Or, s'il est vrai que la société requérante aurait pu introduire un recours devant les juridictions administratives contre le refus du préfet de lui octroyer l'aide de la police, la Cour observe que ces juridictions n'auraient été compétentes que pour censurer les décisions du préfet qui ne faisaient pas application des critères de priorité. Dans la présente affaire, Immobiliare Saffi ne dénonce pas le caractère irrégulier des décisions du préfet, mais elle se plaint que l'application des critères de

priorité a eu un impact disproportionné sur son droit de propriété. Dès lors, ne pouvant pas porter sur les critères de priorité eux-mêmes qui étaient en grande partie prescrits par la loi, le recours au tribunal administratif ne saurait passer pour un moyen efficace. Par ailleurs, le Gouvernement n'a pas fourni de précédents jurisprudentiels qui démontrent le contraire.

En ce qui concerne la seconde branche de l'exception, à savoir la question de légitimité constitutionnelle, la Cour rappelle que dans le système juridique italien un individu ne jouit pas d'un accès direct à la Cour constitutionnelle pour l'inviter à vérifier la constitutionnalité d'une loi : seule une juridiction qui connaît du fond d'une affaire a la faculté de la saisir, d'office ou à la requête d'un plaideur. Par conséquent, pareille demande ne saurait s'analyser en un recours dont l'article 35 de la Convention exige l'épuisement (arrêt Spadea et Scalabrino précité, p. 23, § 24).

En conclusion, l'exception doit être rejetée.

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

43. La société requérante se plaint que l'impossibilité prolongée de récupérer son appartement, faute d'octroi de l'assistance de la force publique, constitue une atteinte à son droit de propriété, tel que reconnu à l'article 1 du Protocole n° 1, qui dispose :

« 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. »

A. La règle applicable

44. Selon la jurisprudence de la Cour, l'article 1 du Protocole n° 1, qui garantit en substance le droit de propriété, contient trois normes distinctes (arrêt James et autres c. Royaume-Uni du 21 février 1986, série A n° 98, pp. 29-30, § 37) : la première, qui s'exprime dans la première phrase du premier alinéa et revêt un caractère général, énonce le principe du respect de la propriété ; la deuxième, figurant dans la seconde phrase du même alinéa, vise la privation de propriété et la soumet à certaines conditions ; quant à la troisième, consignée dans le second alinéa, elle reconnaît aux Etats contractants le pouvoir, entre autres, de réglementer l'usage des biens conformément à l'intérêt général. La deuxième et la troisième, qui ont trait à

des exemples particuliers d'atteintes au droit de propriété, doivent s'interpréter à la lumière du principe consacré par la première (arrêt *Iatridis c. Grèce* [GC], n° 31107/96, § 55, CEDH 1999-II).

45. La société requérante estime avoir été victime d'une privation de propriété *de facto* car, même s'il lui était théoriquement possible de vendre son appartement, elle ne pouvait pas le faire au prix du marché ; elle affirme qu'en réalité le prix de vente des appartements occupés est d'environ 30 à 40 % inférieur à celui des appartements vides. De plus, le loyer qu'elle percevait était modique conformément à la loi n° 392 du 27 juillet 1978.

46. La Cour note avec la Commission qu'il n'y a eu en l'espèce ni expropriation de fait ni transfert de propriété, car la société requérante n'a jamais été dépouillée du droit de louer ou de vendre son bien, qu'elle a d'ailleurs récupéré le 11 avril 1996 (paragraphe 17 ci-dessus). L'application des mesures litigieuses ayant entraîné le maintien du locataire dans l'appartement, elle s'analyse, à n'en pas douter, en une réglementation de l'usage des biens. Le second alinéa de l'article 1 du Protocole n° 1 joue donc en l'occurrence (arrêt *Spadea et Scalabrino* précité, p. 25, § 28).

B. Le respect des conditions du second alinéa

1. But de l'ingérence

47. Le Gouvernement soutient que les dispositions législatives en cause poursuivaient un but légitime, à savoir éviter les tensions sociales et les troubles à l'ordre public qui se seraient produits si les nombreuses ordonnances d'expulsion délivrées après l'expiration de la dernière prorogation légale des baux en 1982 et 1983 avaient été exécutées en même temps. Il souligne que les mêmes lois prévoyaient certains engagements financiers pour subventionner des logements sociaux et accorder des aides au logement.

48. Avec la Commission, la Cour reconnaît que procéder simultanément à de nombreuses expulsions aurait entraîné d'importantes tensions sociales et mis en danger l'ordre public. Il s'ensuit que la législation contestée poursuivait un but légitime conforme à l'intérêt général, comme le veut le second alinéa de l'article 1 (arrêt *Spadea et Scalabrino* précité, p. 26, §§ 31-32).

2. Proportionnalité de l'ingérence

49. La Cour rappelle qu'une mesure d'ingérence, notamment celle dont l'examen relève du second paragraphe de l'article 1, doit ménager un « juste équilibre » entre les impératifs de l'intérêt général et ceux de la sauvegarde des droits fondamentaux de l'individu. La recherche de pareil équilibre se reflète dans la structure de l'article 1 tout entier, donc aussi dans le second

alinéa : il doit exister un rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé. En contrôlant le respect de cette exigence, la Cour reconnaît à l'Etat une grande marge d'appréciation tant pour choisir les modalités de mise en oeuvre 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. S'agissant de domaines tels que celui du logement, qui occupe une place centrale dans les politiques sociales et économiques des sociétés modernes, la Cour respecte l'appréciation portée à cet égard par le législateur national, sauf si elle est manifestement dépourvue de base raisonnable (arrêts Mellacher et autres c. Autriche du 19 décembre 1989, série A n° 169, p. 27, § 48, et *Chassagnou et autres c. France* [GC], nos 25088/94, 28331/95 et 28443/95, § 75, CEDH 1999-III).

50. La société requérante souligne que les dispositions législatives dénoncées se voulaient des mesures d'urgence, justifiables uniquement au vu du caractère temporaire du sacrifice imposé aux bailleurs, mais qu'elles ont duré trop longtemps.

Elle reconnaît qu'il faut ménager un juste équilibre entre les exigences de l'intérêt général et ses intérêts propres ; elle souligne cependant que le système de l'échelonnement des expulsions s'est révélé inadéquat. Les ordonnances d'expulsion continuent à ne pas être exécutées, même lorsque le propriétaire doit de toute urgence récupérer son bien. De plus, dans ses décisions subséquentes à la loi n° 61/89, le préfet de Livourne n'a absolument pas tenu compte des intérêts des bailleurs qui, comme la société requérante, ne désirent récupérer leur appartement que parce que le bail a expiré. De plus, il s'avère que l'action du préfet et l'avis de la commission préfectorale ne sont soumis à aucun contrôle de la part du juge de l'exécution ou de tout autre juge.

En conclusion, Immobiliare Saffi estime que, considérant qu'elle est restée trop longtemps dans l'expectative sans pouvoir réagir à cette incertitude, les dispositions législatives en cause ont fait peser sur elle une charge excessive.

51. Le Gouvernement souligne qu'en l'espèce l'unique motif d'expulsion était l'expiration du bail, de sorte que la société requérante ne méritait aucune priorité dans l'octroi du concours de la force publique. L'ingérence dans son droit au respect de ses biens était dès lors conforme à la législation en la matière. Il se réfère notamment à la conclusion de la Cour dans l'affaire Spadea et Scalabrino, selon laquelle cette législation convenait pour atteindre le but légitime poursuivi, compte tenu notamment de la marge d'appréciation ménagée par le deuxième alinéa de l'article 1 du Protocole n° 1.

Le Gouvernement conclut que la charge imposée à la société requérante n'était point excessive.

52. La Cour relève que, pour faire face à la pénurie chronique de logements, le gouvernement italien avait adopté des mesures d'urgence,

visant le contrôle des augmentations de loyer et la prorogation de la validité des baux en cours (paragraphe 18-19 ci-dessus). Dans les années 1982 et 1983, quand la dernière prorogation légale des baux est arrivée à échéance, l'Etat italien a jugé nécessaire de recourir à des dispositions d'urgence visant la suspension de l'exécution des ordonnances d'expulsion non urgentes (paragraphe 20-26 ci-dessus).

La Cour a déjà jugé, comme le Gouvernement le souligne à juste titre, que ces mesures législatives pouvaient raisonnablement passer pour convenables pour atteindre le but légitime poursuivi, étant donné la nécessité de ménager un juste équilibre entre les intérêts de la communauté et le droit des propriétaires (arrêt Spadea et Scalabrino précité, p. 27, § 41).

53. Par la suite, la dernière suspension des exécutions forcées des expulsions étant arrivée à échéance, l'Etat italien a jugé opportun de procéder à l'exécution des expulsions dans les cas prévus comme exceptions à la suspension, selon un ordre de priorité établi par le préfet sur avis d'une commission préfectorale. S'agissant par contre des cas non prioritaires, comme en l'espèce, l'exécution aurait dû être effectuée dans un délai maximum de quatre ans à compter du 1^{er} janvier 1990 (paragraphe 28 ci-dessus).

Le Gouvernement avait de toute évidence prévu de pouvoir exécuter toutes les expulsions urgentes ou une grande partie d'entre elles avant le 1^{er} janvier 1990, de sorte que plus aucun obstacle ne se serait opposé à l'octroi de l'assistance de la force publique aux affaires non urgentes : celles-ci auraient donc été exécutées avant fin 1993.

Cela n'a cependant pas été le cas. A partir de janvier 1990, l'octroi de l'assistance de la force publique s'est fait, comme prévu par la loi n° 61/89, sur la base des critères de priorité, sans qu'aucune correction ne fût apportée au système, bien que le nombre d'expulsions urgentes augmentât au lieu de diminuer, et que l'existence de telles expulsions en instance empêchât *de facto* l'exécution des affaires non urgentes, dont le nombre croissait considérablement.

L'octroi de l'assistance de la police était devenu une phase distincte placée sous l'autorité du préfet, lequel pouvait suspendre l'ordre donné par le juge tant à l'huissier qu'à la police, d'exécuter l'ordonnance d'expulsion à la date fixée par le juge.

54. La Cour estime, comme la Commission, qu'en principe un système de suspension temporaire ou d'échelonnement des exécutions de décisions de justice, suivi de la récupération par le bailleur de son bien, n'est pas critiquable en soi, vu notamment la marge d'appréciation autorisée par le second alinéa de l'article 1. Cependant, un tel système emporte le risque d'imposer au bailleur une charge excessive quant à la possibilité de disposer de son bien et doit donc prévoir certaines garanties de procédure pour veiller à ce que la mise en oeuvre du système et son incidence sur le droit de propriété du bailleur ne soient ni arbitraires ni imprévisibles.

Or la Cour fait observer que le système italien souffrait d'une certaine rigidité : en effet, en prévoyant que les affaires de cessation de bail en raison du besoin urgent du bailleur de récupérer l'appartement pour lui-même ou sa famille devaient toujours être considérées comme prioritaires, il subordonnait systématiquement la possibilité d'exécuter les expulsions non urgentes à l'absence de toute demande nécessitant un traitement prioritaire ; il s'ensuivait que, eu égard au nombre de requêtes prioritaires toujours en instance, les expulsions non urgentes n'étaient en réalité jamais exécutées et cela depuis janvier 1990.

L'octroi de l'assistance de la force publique, résultant de l'application par le préfet des critères de priorité, finissait donc par dépendre presque uniquement du volume des demandes prioritaires de concours de la force publique par rapport au nombre de policiers dont disposait le préfet.

La Cour souligne que, pendant cette phase administrative, aucune juridiction ne pouvait se prononcer sur l'impact que les retards provoqués par ce système pouvaient avoir sur le cas d'espèce, car l'action du préfet ayant engendré ces retards était autorisée et délimitée par la législation contestée (paragraphe 42 ci-dessus ; voir, *a contrario*, les arrêts AGOSI c. Royaume Uni du 24 octobre 1986, série A n° 108, p. 19, § 55 ; Air Canada c. Royaume Uni du 5 mai 1995, série A n° 316-A, p. 18, §§ 44-46 ; et Gasus Dossier- und Fördertechnik GmbH c. Pays-Bas du 23 février 1995, série A n° 306-B, p. 53, §§ 73-74). De plus, la Cour souligne que, contrairement à l'article 56 de la loi n° 392/78, les mesures d'urgence en question ne fixaient pas de délai maximum pour récupérer l'appartement.

55. La Cour observe que la société I.B. a obtenu le 21 novembre 1983 une ordonnance d'expulsion, dont l'exécution a été fixée par le juge d'instance au 30 septembre 1984 (paragraphe 12 ci-dessus). Pendant les six années subséquentes jusqu'en 1990, la société I.B. d'abord et, par la suite, Immobiliare Saffi ont dû subir les effets de la législation suspendant, à chaque fois pour quelques mois, les exécutions forcées des affaires non urgentes (paragraphe 23-26 ci-dessus). En 1989, alors que Immobiliare Saffi était l'un des 722 demandeurs ne bénéficiant pas d'un traitement prioritaire dans l'octroi de l'assistance de la force publique (paragraphe 16 ci-dessus), elle devait obtenir l'assistance de la police à partir du 1^{er} janvier 1990 et avant la fin de l'année 1993 au plus tard, en application de la loi n° 61/89. En décembre 1993, cependant, cette échéance allait être reportée au 31 décembre 1995 au plus tard, puis au 29 février 1996 et enfin au 26 avril 1996 (paragraphe 28-29 ci-dessus). Le 11 avril 1996, la société requérante a finalement pu récupérer son appartement, cela, non pas, il est vrai, avec l'aide de la police, mais à la suite du décès du locataire (paragraphe 17 ci-dessus).

56. Pendant environ onze ans, et plus particulièrement à partir de janvier 1990, la société I.B. d'abord et, par la suite, Immobiliare Saffi sont donc demeurées dans l'incertitude quant au moment où il leur serait possible de

recupérer l'appartement. Elles n'ont pu s'adresser ni au juge de l'exécution, qui à l'origine avait estimé raisonnable d'imposer à la société I.B. une attente de moins d'un an, ni au tribunal administratif, qui n'aurait pu s'opposer au choix du préfet d'accorder priorité aux affaires urgentes tant qu'il y en avait en instance, ce choix étant légitime. Ni la société I.B. ni Immobiliare Saffi n'ont eu la possibilité d'exiger de l'Etat qu'il prenne en compte les difficultés particulières qu'elles auraient pu rencontrer à la suite du retard dans l'expulsion (voir, *mutatis mutandis*, l'arrêt Sporrong et Lönnroth c. Suède du 23 septembre 1982, série A n° 52, pp. 26-27, §§ 70-71).

57. Par ailleurs, la société requérante ne peut utilement réclamer devant les tribunaux italiens une quelconque compensation pour cette attente prolongée assortie de l'impossibilité de vendre ou de louer son appartement au prix du marché.

58. Au surplus, rien dans le dossier ne donne à penser que le locataire ayant occupé les locaux de la société requérante ait mérité une protection particulièrement renforcée.

59. Au vu de ce qui précède, la Cour estime, avec la Commission, que le système d'échelonnement de l'exécution des expulsions, s'ajoutant à une attente qui se prolongeait déjà depuis six ans en raison de la suspension législative de l'exécution forcée des expulsions, a imposé une charge spéciale et excessive à la société requérante et a dès lors rompu l'équilibre à ménager entre la protection du droit de celle-ci au respect de ses biens et les exigences de l'intérêt général.

Par conséquent, il y a eu violation de l'article 1 du Protocole n° 1.

III. SUR LA VIOLATION ALLÉGUÉE DE L'ARTICLE 6 § 1 DE LA CONVENTION

60. La société requérante allègue aussi un manquement à l'article 6 § 1 de la Convention, dont la partie pertinente dispose :

« Toute personne a droit à ce que sa cause soit entendue (...) dans un délai raisonnable, par un tribunal (...) qui décidera (...) des contestations sur ses droits et obligations de caractère civil (...) »

61. La Cour observe qu'à l'origine la société requérante avait invoqué l'article 6 dans le contexte du caractère raisonnable de la durée de la procédure d'expulsion. La Cour estime cependant, comme la Commission, que la présente affaire doit d'abord être examinée sous l'angle, plus général, du droit à un tribunal.

A. Applicabilité de l'article 6

62. Le Gouvernement ne conteste pas que la procédure devant le juge d'instance portait sur des droits de caractère civil de la société requérante au sens de l'article 6. Toutefois, il soutient que l'échelonnement de l'assistance de la force publique se situe en dehors du processus judiciaire d'exécution de l'ordonnance d'expulsion, les actions de la police constituant une phase administrative tout à fait distincte et indépendante de ce processus. Le Gouvernement souligne à cet égard que ce n'est pas en sa qualité d'auxiliaire de justice que le préfet est habilité à échelonner les expulsions, mais dans le cadre de ses fonctions d'autorité administrative chargée de préserver l'ordre public.

L'emploi de la force publique, en raison de son objectif bien particulier, ne saurait être considéré comme un simple moyen d'exécution du jugement devant être accordé automatiquement, mais comme une mesure visant à préserver l'intérêt général. Cette phase administrative ne pourrait en aucun cas entrer dans le champ d'application de l'article 6.

63. La Cour, qui reconnaît que la procédure italienne d'exécution forcée des expulsions de locataires présente bien des particularités par rapport aux procédures d'exécution ordinaires, rappelle qu'elle s'est déjà penchée sur cette même question dans l'affaire *Scollo c. Italie*, et qu'elle est parvenue à la conclusion que « même si, en l'espèce, on ne saurait parler de procédure d'exécution *stricto sensu*, (...) l'article 6 § 1 trouve à s'appliquer, eu égard à l'objet de la procédure qui était de vider la contestation opposant le requérant à son locataire » (arrêt du 28 septembre 1995, série A n° 315-C, p. 55, § 44). En l'espèce, la Cour observe que la société requérante a saisi le juge d'instance de Livourne afin que celui-ci confirme l'expiration du bail et ordonne au locataire de quitter les lieux. Celui-ci n'ayant pas contesté que le bail était expiré, le seul point en litige était la date de la libération des lieux. Or, tant que cette date était reportée faute de libération spontanée des lieux de la part du locataire, ce qui entraînait une prorogation de fait du bail et une limitation ultérieure du droit de propriété de la société requérante, la « contestation » au sens de l'article 6 continuait d'exister.

En tout état de cause, la Cour rappelle que le droit à un tribunal serait illusoire si l'ordre juridique interne d'un Etat contractant permettait qu'une décision judiciaire définitive et obligatoire reste inopérante au détriment d'une partie. En effet, on ne comprendrait pas que l'article 6 § 1 décrive en détail les garanties de procédure – équité, publicité et célérité – accordées aux parties et qu'il ne protège pas la mise en oeuvre des décisions judiciaires ; si cet article devait passer pour concerner exclusivement l'accès au juge et le déroulement de l'instance, cela risquerait de créer des situations incompatibles avec le principe de la prééminence du droit que les Etats contractants se sont engagés à respecter en ratifiant la Convention. L'exécution d'un jugement ou arrêt, de quelque juridiction que ce soit, doit

donc être considérée comme faisant partie intégrante du « procès » au sens de l'article 6 (arrêt *Hornsby c. Grèce* du 19 mars 1997, *Recueil des arrêts et décisions* 1997-II, p. 510, § 40).

L'article 6 trouve donc à s'appliquer en l'espèce.

B. Observation de l'article 6

64. La société requérante se plaint que la procédure d'expulsion a duré environ treize ans. De plus, elle dénonce le fait qu'à la suite de l'action du préfet de Livourne et de la commission préfectorale, qui examinent les expulsions au cas par cas afin de déterminer celles qui vont être exécutées, il y a eu méconnaissance de la décision du juge d'instance de Livourne, qui avait statué sur la date d'exécution de l'expulsion lors de la procédure au fond. Immobiliare Saffi n'aurait donc pas eu accès à un tribunal afin d'obtenir satisfaction de son droit à récupérer son appartement et à obtenir l'exécution de l'ordonnance d'expulsion à partir du 30 septembre 1984.

65. La Cour note que le bailleur ne peut demander l'exécution de l'ordonnance d'expulsion d'un locataire qu'à partir de la date que le juge d'instance, tenant compte des exigences particulières du bailleur et du locataire et des raisons de l'expulsion, a fixée dans l'ordonnance. La loi fixe un délai maximum de sursis à l'exécution de six mois, exceptionnellement douze mois, après quoi l'ordonnance doit pouvoir être exécutée (paragraphe 20 ci-dessus). Le juge d'instance de Livourne avait fixé la date d'exécution de l'ordonnance en faveur de I.B. au 30 septembre 1984. Or, les dispositions législatives passées entre décembre 1984 et avril 1989 ont reporté cette date, à chaque fois de quelques mois (paragraphe 23-26 ci-dessus).

66. La Cour rappelle que le droit au tribunal garanti à l'article 6 protège également la mise en oeuvre des décisions judiciaires définitives et obligatoires qui, dans un Etat qui respecte la prééminence du droit, ne peuvent rester inopérantes au détriment d'une partie (voir, *mutatis mutandis*, l'arrêt *Hornsby* précité, p. 510, § 40). Par conséquent, l'exécution d'une décision judiciaire ne peut être retardée de manière excessive.

67. La société requérante, toutefois, ne se plaint pas en particulier de cette suspension législative de l'exécution de son ordonnance d'expulsion. En revanche, elle se plaint que le législateur italien a conféré au préfet et à la commission préfectorale le pouvoir d'examiner les expulsions au cas par cas afin de déterminer celles qui doivent être exécutées, ce qui rend la décision du juge d'instance de Livourne inopérante.

68. Le Gouvernement souligne à ce propos que si le préfet, en tant qu'auxiliaire de justice, doit prêter son concours à l'exécution des décisions de justice exécutoires, il a également le pouvoir, dans le cadre de ses fonctions d'autorité administrative chargée de maintenir l'ordre public, de

ne pas déférer à une demande de concours de la force publique quand une telle exécution risquerait de provoquer de graves troubles à l'ordre public. Un tel pouvoir ne méconnaîtrait pas le droit au tribunal garanti à l'article 6 § 1 de la Convention, considérant que le respect des critères généraux par le préfet est soumis à un contrôle juridictionnel.

69. La Cour reconnaît qu'un sursis à l'exécution d'une décision de justice pendant le temps strictement nécessaire à trouver une solution satisfaisante aux problèmes d'ordre public peut se justifier dans des circonstances exceptionnelles.

70. Ce qui est en cause en l'espèce n'est cependant pas, comme le Gouvernement semble le soutenir, un refus ponctuel opposé par le préfet à la demande de concours de la force publique en raison d'un risque de graves troubles à l'ordre public.

Dans la présente affaire, le sursis à l'exécution à partir de janvier 1990 a résulté de l'intervention ultérieure du législateur, qui a remis en cause la décision du juge d'instance quant à la date de la libération des lieux par le locataire. En effet, à partir du 1^{er} janvier 1990 et pendant plus de six ans, l'exécution de l'ordonnance d'expulsion en faveur de la société I.B. a été reportée à plusieurs reprises (paragraphe 28-29 ci-dessus) et, en fait, n'a jamais eu lieu, Immobiliare Saffi ayant récupéré son appartement à la suite du décès du locataire. Le législateur, présumant la persistance du risque de graves troubles à l'ordre public déjà constaté en 1984, en raison du grand nombre d'expulsions à exécuter en même temps, a conféré au préfet, en tant qu'autorité administrative chargée de maintenir l'ordre public, un pouvoir, voire un devoir, d'intervention systématique dans l'exécution des ordonnances d'expulsion, tout en fixant le cadre dans lequel il devrait exercer ce pouvoir.

71. Or la Cour constate en premier lieu que la remise en cause de la date de la libération des lieux a ôté tout effet utile à la décision du juge d'instance de Livourne sur ce point dans son ordonnance du 21 novembre 1983. Il convient de souligner à cet égard que la décision quant à l'octroi de l'assistance de la force publique est fondée sur les mêmes éléments – situation du bailleur et du locataire ; motif de l'expulsion – pris en compte par le juge d'instance conformément à l'article 56 de la loi n° 392/78.

72. En outre, la Cour observe que l'évaluation de l'opportunité de surseoir ultérieurement à l'exécution de l'ordonnance d'expulsion, donc de proroger de fait le bail, était soustraite à tout contrôle judiciaire effectif, l'étendue du contrôle des décisions du préfet étant limitée au respect de l'application des critères de priorité (paragraphe 42 ci-dessus).

73. De surcroît, la prorogation semestrielle du système d'échelonnement du concours de la force publique durant presque neuf ans (paragraphe 28-34 ci-dessus) donne le sentiment que les autorités italiennes se sont contentées d'avoir recours à ce système plutôt que de rechercher d'autres

solutions efficaces aux problèmes d'ordre public liés au domaine du logement.

74. En conclusion, si on peut admettre que les Etats contractants, dans des circonstances exceptionnelles et, comme en l'espèce, dans le cadre de la marge d'appréciation dont ils jouissent en matière de réglementation de l'usage des biens, interviennent dans une procédure d'exécution d'une décision de justice, pareille intervention ne peut avoir comme conséquence ni d'empêcher, invalider ou encore retarder de manière excessive l'exécution, ni, encore moins, de remettre en question le fond de cette décision.

Dans la présente affaire, comme la Cour l'a exposé aux paragraphes 54-56 ci-dessus concernant le grief tiré de l'article 1 du Protocole n° 1, l'appréciation du juge d'instance de Livourne dans son ordonnance du 21 novembre 1983 a été privée de tout effet utile par les dispositions législatives incriminées. De plus, à partir du moment où le préfet est devenu l'autorité ayant compétence pour fixer la date de l'expulsion forcée, et au vu de l'absence d'un contrôle judiciaire effectif de ses décisions, la société requérante a été privée de son droit à ce que la contestation l'opposant à son locataire soit décidée par un tribunal, comme le veut l'article 6 de la Convention. Cela est contraire au principe de la prééminence du droit.

Partant, il y a eu violation de l'article 6 § 1 de la Convention.

75. Quant au grief portant sur la durée de la procédure d'exécution, la Cour estime qu'il doit être considéré comme absorbé par le précédent (paragraphes 64-73 ci-dessus).

IV. SUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 41 DE LA CONVENTION

76. Aux termes de l'article 41 de la Convention,

« Si la Cour déclare qu'il y a eu violation de la Convention ou de ses Protocoles, et si le droit interne de la Haute Partie contractante ne permet d'effacer qu'imparfaitement les conséquences de cette violation, la Cour accorde à la partie lésée, s'il y a lieu, une satisfaction équitable. »

A. Dommage

77. La société requérante réclame la réparation du préjudice matériel subi et le chiffre de la manière suivante :

a) 6 274 408 liras italiennes (ITL) correspondant aux frais d'huissier et honoraires d'avocat relatifs à la procédure d'exécution ;

b) 37 200 000 ITL relatifs au manque à gagner en termes de loyers (soit une somme de 582 000 ITL par mois à partir d'août 1992 et jusqu'à la fin de 1997) ;

c) 564 179 000 ITL résultant de l'impossibilité de monnayer son bien.

De plus, elle demande 20 000 000 ITL pour dommage moral.

78. Le Gouvernement, lui, soutient que les montants sollicités au titre du préjudice matériel ne présenteraient aucun lien de causalité avec les violations alléguées. En ce qui concerne plus particulièrement le remboursement des frais et honoraires de la procédure d'exécution, il considère qu'aucune somme ne devrait être allouée à ce titre. S'agissant du manque à gagner en termes de loyers, il conteste les critères utilisés pour le calcul du montant du préjudice, le loyer pouvant varier en fonction de l'état et de la taille de l'appartement et la société requérante ayant omis de fournir des détails à ce propos. Il considère en outre que le préjudice dérivant de la prétendue impossibilité de monnayer l'appartement n'a aucunement été prouvé.

Enfin, quant au prétendu préjudice moral, le Gouvernement considère que le constat de violation constituerait en soi, le cas échéant, une satisfaction équitable suffisante.

79. La Cour estime que le montant réclamé sous a) doit être remboursé en partie ; elle se réfère à sa propre décision sur ce point en l'affaire Scollo (arrêt Scollo précité, p. 56, § 50). Elle rappelle cependant qu'au titre de l'article 41 de la Convention, elle n'ordonne le remboursement que des frais dont il est établi qu'ils ont été réellement et nécessairement exposés et correspondent à un montant raisonnable (voir, parmi d'autres, l'arrêt *Nikolova c. Bulgarie* [GC], n° 31195/96, § 79, CEDH 1999-II). Or elle constate qu'il ressort du document produit par la société requérante à l'appui de cette demande que seul un montant de 2 832 150 ITL y est afférent, le restant se référant à une autre procédure dont la Cour ignorait l'existence et l'objet. La Cour décide dès lors de n'allouer que la somme de 2 832 150 ITL.

Pour ce qui est du point b), la Cour juge raisonnable le critère employé par la société requérante, mais considère qu'il y a lieu d'allouer un dédommagement à ce titre uniquement jusqu'en avril 1996, date à laquelle Immobiliare Saffi a récupéré son appartement. En conséquence, elle décide d'allouer la somme de 25 608 000 ITL.

S'agissant enfin de la somme indiquée sous c), la Cour souligne qu'il n'y a eu ni expropriation ni situation assimilable à une privation de propriété mais plutôt une diminution de la disponibilité du bien en cause (arrêt *Matos e Silva, Lda., et autres c. Portugal* du 16 septembre 1996, *Recueil* 1996-IV, p. 1117, § 101). Faute de preuves démontrant des tentatives de vente infructueuses, il y a lieu de rejeter cette dernière demande.

Quant au préjudice moral, la Cour ne juge pas nécessaire de se pencher sur la question de savoir si une société commerciale peut alléguer avoir subi un préjudice moral résultant d'un quelconque sentiment d'angoisse, puisque, eu égard aux circonstances de l'espèce, elle décide de ne rien allouer à ce titre.

B. Frais et dépens

80. La société requérante demande enfin le remboursement des frais et honoraires exposés devant la seule Commission, qu'elle chiffre à 27 054 500 ITL.

81. Le Gouvernement s'en remet à la sagesse de la Cour, tout en jugeant que le montant réclamé est excessif.

82. La Cour observe que le conseil de la société requérante n'a jamais informé la Commission de ce qu'elle avait récupéré son appartement dès avril 1996. Il n'en a informé la Cour que le 30 avril 1999, en réponse à la demande du greffe. Le conseil de la société requérante a néanmoins indiqué que sa cliente aurait subi un préjudice matériel jusqu'à la fin de 1997.

Dans ces circonstances, la Cour estime opportun de n'allouer que la somme de 5 000 000 ITL.

C. Intérêts moratoires

83. Selon les informations dont dispose la Cour, le taux d'intérêt légal applicable en Italie à la date d'adoption du présent arrêt était de 2,5 % l'an.

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

1. *Dit* qu'il y a eu violation de l'article 1 du Protocole n° 1 ;
2. *Dit* qu'il y a eu violation de l'article 6 § 1 de la Convention s'agissant du droit à un tribunal ;
3. *Dit* que le grief tiré de l'article 6 § 1 s'agissant de la durée de la procédure d'exécution est absorbé par le précédent ;
4. *Dit*
 - a) que l'Etat défendeur doit verser à la société requérante, dans les trois mois, les sommes suivantes :
 - i. 28 440 150 (vingt-huit millions quatre cent quarante mille cent cinquante) liras italiennes pour dommage matériel ;
 - ii. 5 000 000 (cinq millions) liras italiennes pour frais et dépens ;
 - b) que ces montants seront à majorer d'un intérêt simple de 2,5 % l'an à compter de l'expiration dudit délai et jusqu'au versement ;

5. *Rejette* la demande de satisfaction équitable pour le surplus.

Fait en français et en anglais, puis prononcé en audience publique au Palais des Droits de l'Homme, à Strasbourg, le 28 juillet 1999.

Luzius WILDHABER
Président

Maud DE BOER-BUQUICCHIO
Greffière adjointe