



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

PREMIERE SECTION

AFFAIRE D'ALOE c. ITALIE

(Requête n° 61667/00)

ARRÊT

STRASBOURG

13 novembre 2003

DÉFINITIF

13/02/2004

Cet arrêt deviendra définitif dans les conditions définies à l'article 44 § 2 de la Convention. Il peut subir des retouches de forme.

En l'affaire D'Aloe c. Italie,

La Cour européenne des Droits de l'Homme (première section), siégeant en une chambre composée de :

MM. C.L. ROZAKIS, *président*,
P. LORENZEN,
G. BONELLO,
A. KOVLER,
V. ZAGREBELSKY,

M^{me} E. STEINER,

M. K. HAJIYEV, *juges*,

et de M. S. NIELSEN, *greffier adjoint de section*,

Après en avoir délibéré en chambre du conseil le 23 octobre 2003,

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

PROCÉDURE

1. A l'origine de l'affaire se trouve une requête (n° 61667/00) dirigée contre la République italienne et dont trois ressortissants de cet Etat, M. Federico D'Aloe, M^{me} Letizia D'Aloe et M. Giovanni D'Aloe (« les requérants »), avaient saisi la Cour le 27 septembre 2000 en vertu de l'article 34 de la Convention de sauvegarde et des Libertés fondamentales (« la Convention »).

2. Les requérants sont représentés devant la Cour par M^e C. Bonanomi, avocat à Rome. Le gouvernement italien (« le Gouvernement ») a été représenté par ses agents successifs, respectivement M. U. Leanza et M. I.M. Braguglia et par ses coagents successifs, respectivement M. V. Esposito et M. F. Crisafulli.

3. Le 14 mars 2002 la Cour a déclaré la requête recevable.

EN FAIT**I. LES CIRCONSTANCES DE L'ESPÈCE**

4. Les requérants sont nés respectivement en 1963, 1964 et 1935. Ils résident à Rome.

5. Ils sont propriétaires d'un appartement à Rome, qu'ils avaient loué à A.T.

6. Par une lettre recommandée du 18 mars 1986, les requérants informèrent le locataire de son intention de mettre fin à la location à l'expiration du bail, soit le 31 octobre 1986 et le prièrent de libérer les lieux avant cette date.

7. L'intéressé refusa de libérer les lieux.

8. Par un acte signifié le 4 février 1987, les requérants réitérèrent l'avis de congé et assignèrent l'intéressé à comparaître devant le juge d'instance de Rome.

9. Le locataire, invoquant la loi n° 392/78 se refusa à comparaître devant le juge d'instance et demanda une prorogation du bail qui lui fut octroyée.

10. Par une ordonnance du 14 mars 1988, le juge d'instance confirma formellement le congé du bail et décida que les lieux devaient être libérés au plus tard le 30 septembre 1988. Cette décision devint exécutoire le 31 mai 1988.

11. Le 18 décembre 1992, les requérants signifièrent au locataire le commandement de libérer l'appartement.

12. Le 11 janvier 1993, ils lui signifièrent l'avis que l'expulsion serait exécutée le 19 février 1993 par voie d'huissier de justice.

13. Entre le 19 février 1993 et le 28 janvier 2000, l'huissier de justice procéda à trente tentatives d'expulsion qui se soldèrent toutes par un échec, l'échelonnement de l'exécution des décisions d'expulsion ne permettant pas aux requérants de bénéficier du concours de la force publique.

14. Le 17 avril 2000, les requérants récupérèrent leur appartement.

II. LE DROIT INTERNE PERTINENT

15. 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. En ce qui concerne la prorogation des baux, la suspension de l'exécution forcée et l'échelonnement des expulsions, le droit interne pertinent est présenté dans l'arrêt rendu par la Cour dans l'affaire *Immobiliare Saffi c. Italie* [GC], n° 22774/93, §§ 18-35, CEDH 1999-V. En dernier lieu, un décret-loi n° 147 du 24 juin 2003, converti en loi n° 200/03, suspendit dans certains cas l'exécution forcée des ordonnances d'expulsion jusqu'au 30 juin 2004.

A. Le système de contrôle des loyers

16. En matière de contrôle des loyers, l'évolution de la législation italienne peut se résumer comme suit.

17. La première mesure pertinente fut la loi n° 392 du 27 juillet 1978, qui mit en place un système de « loyers équitables » (*equo canone*) reposant sur un certain nombre de critères tels que la superficie et les frais de construction de l'appartement.

18. Une deuxième mesure fut adoptée par les autorités italiennes en août 1992, aux fins d'une libéralisation progressive du marché de la location. Entra alors en vigueur une législation qui atténuait les restrictions frappant le montant des loyers (*patti in deroga*), en vertu de laquelle les propriétaires et les locataires pouvaient en principe s'écarter du loyer fixé par la loi en convenant d'un montant différent.

19. Enfin, la loi n° 431 du 9 décembre 1998 a réformé le régime des locations et libéralisé les loyers.

B. Obligations du locataire en cas de restitution tardive

20. Le locataire est soumis à l'obligation générale d'indemniser le propriétaire de tout dommage causé par la restitution tardive du logement. A cet égard, l'article 1591 du code civil italien dispose :

« Le locataire qui n'a pas quitté les lieux est tenu de verser au propriétaire le montant convenu jusqu'à la date de son départ, ainsi que de l'indemniser de tout préjudice éventuel ».

21. Toutefois, la loi n° 61 de 1989 a entre autres plafonné l'indemnisation que pouvait réclamer le propriétaire à une somme égale au loyer versé par le locataire au moment de l'expiration du bail, indexée sur la hausse du coût de la vie (article 24 de la loi n° 392 du 27 juillet 1978) et majorée de 20 %, pour toute la période pendant laquelle le propriétaire n'avait pu jouir de son appartement.

22. L'arrêt n° 482 rendu en 2000 par la Cour constitutionnelle portait sur la question de savoir si un tel plafonnement était conforme à la Constitution. La juridiction constitutionnelle répondit par l'affirmative s'agissant des périodes pendant lesquelles la suspension des expulsions avait été prescrite par la loi, et expliqua que cette limitation visait à réguler les locations alors que la législation d'exception était en vigueur et que la pénurie de logements exigeait la suspension des mesures d'exécution forcée. Si les expulsions avaient été suspendues en vertu de la loi, la législation avait par avance déterminé le montant de l'indemnisation due par le locataire, ces deux mesures étant provisoires et exceptionnelles. Du reste, le propriétaire y trouvait une compensation dans le fait qu'il était dispensé de démontrer l'existence d'un préjudice.

23. La Cour constitutionnelle déclara inconstitutionnel le plafonnement de l'indemnisation pouvant être sollicitée par le propriétaire dans le cas où il s'était trouvé dans l'incapacité de reprendre possession de l'appartement en raison du comportement du locataire et non de l'intervention du législateur. En conséquence, la juridiction constitutionnelle a ainsi permis au propriétaire d'engager une procédure civile pour obtenir pleine réparation des préjudices causés par le locataire.

EN DROIT

I. SUR LA VIOLATION ALLÉGUÉE DE L'ARTICLE 6 § 1 ET DE L'ARTICLE 1 DU PROTOCOLE N° 1 À LA CONVENTION

24. Les requérants se plaignent que l'impossibilité prolongée de récupérer leur appartement, faute d'octroi de l'assistance de la force publique, constitue une atteinte à leur droit de propriété, tel que reconnu à l'article 1 du Protocole n° 1 à la Convention, 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. »

25. Les requérants allèguent 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 (...) »

26. La Cour a déjà traité à maintes reprises des affaires soulevant des questions semblables à celles du cas d'espèce et a constaté la violation de l'article 1 du Protocole n° 1 et de l'article 6 § 1 de la Convention (voir *Immobiliare Saffi*, précité, §§ 46-66; *Lunari c. Italie*, n° 21463/96, 11 janvier 2001, §§ 34-46; *Palumbo c. Italie*, n° 15919/89, 30 novembre 2000, §§ 33-47).

27. La Cour a examiné la présente affaire et, se référant au raisonnement détaillé dans les arrêts cités ci-dessus, considère que le gouvernement n'a fourni aucun fait ni argument pouvant mener à une conclusion différente dans le cas présent ; elle constate que les requérants ont dû attendre environ sept ans et deux mois à compter de la première tentative d'expulsion de l'huissier de justice avant de pouvoir récupérer leur appartement.

28. Par conséquent, dans cette affaire, il y a eu violation de l'article 1 du Protocole n° 1 et de l'article 6 § 1 de la Convention.

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

29. 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 matériel

30. Les requérants demandent 74 520 000 liras italiennes (ITL) [38 486,37 euros (EUR)] pour le préjudice matériel subi, cette somme correspondant au manque à gagner en termes de loyers. Les requérants réclament, en effet, la différence entre le loyer au prix du marché - estimé sur la base d'une évaluation proposée par un géomètre pour les années 1993 à 2000 - et le loyer imposé par la loi.

Ils font valoir qu'ils ont perçu de leur ancien locataire la somme globale d'environ 27 712 724 ITL [14 312,43 EUR], alors qu'ils auraient pu percevoir, pour les années 1993 à 2000, la somme globale d'environ 99 733 600 ITL [51 508,11 EUR].

31. Le Gouvernement conteste ces prétentions.

32. La Cour considère qu'il y a lieu d'allouer un dédommagement à titre de dommage matériel résultant de la perte de loyer pour la période donnant lieu aux violations.

Considérant le mode de calcul proposé par les requérants pour l'évaluation du préjudice et se fondant sur les éléments en sa possession et la période considérée, la Cour décide d'accorder la somme de 27 600 EUR (9 200 EUR à chaque requérant).

B. Dommage moral

33. Les requérants demandent chacun la somme de 5 000 000 ITL [2 582,28 EUR] pour dommage moral.

34. Le Gouvernement conteste ces prétentions.

35. La Cour estime que les requérants ont subi un tort moral certain. Statuant en équité, elle accorde à chaque requérant la somme réclamée, soit 2 582,28 EUR chacun.

C. Frais et dépens

36. Les requérants demandent également le remboursement des frais et dépens comme suit :

- 5 191 355 ITL [2 681,11 EUR] pour les frais de la procédure d'exécution ;

- 2 692,80 EUR pour les frais et dépens encourus devant la Cour.

37. Le Gouvernement conteste ces prétentions.

Compte tenu des éléments en sa possession et de sa jurisprudence en la matière, la Cour estime raisonnable la somme de 1 000 EUR au titre des frais et dépens de la procédure nationale et de 2 000 EUR pour la procédure devant la Cour.

La Cour alloue une somme globale de 3 000 EUR (1 000 EUR à chaque requérant) pour frais et dépens.

D. Intérêts moratoires

38. La Cour juge approprié de baser le taux des intérêts moratoires sur le taux d'intérêt de la facilité de prêt marginal de la Banque centrale européenne majoré de trois points de pourcentage.

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

1. *Dit* qu'il y a eu violation de l'article 1 du Protocole n° 1 à la Convention ;
2. *Dit* qu'il y a eu violation de l'article 6 § 1 de la Convention ;
3. *Dit*
 - a) que l'Etat défendeur doit verser à chaque requérant, dans les trois mois à compter du jour où l'arrêt sera devenu définitif conformément à l'article 44 § 2 de la Convention, les sommes suivantes :
 - i. 9 200 EUR (neuf mille deux cents euros) pour dommage matériel ;
 - ii. 2 582,28 EUR (deux mille cinq cent quatre-vingt-deux euros et vingt-huit centimes) pour dommage moral ;
 - iii. 1 000 EUR (mille euros) pour frais et dépens ;
 - b) qu'à compter de l'expiration dudit délai et jusqu'au versement, ces montants seront à majorer d'un intérêt simple à un taux égal à celui de la facilité de prêt marginal de la Banque centrale européenne applicable pendant cette période, augmenté de trois points de pourcentage ;
4. *Rejette* la demande de satisfaction équitable pour le surplus.

Fait en français, puis communiqué par écrit le 13 novembre 2003 en application de l'article 77 §§ 2 et 3 du règlement.

Søren NIELSEN
Greffier adjoint

Christos ROZAKIS
Président