



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

PREMIERE SECTION

AFFAIRE NICOLAI c. ITALIE

(Requête n° 62848/00)

ARRÊT

STRASBOURG

27 novembre 2003

DÉFINITIF

27/02/2004

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 Nicolai 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 6 novembre 2003,

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

PROCÉDURE

1. A l'origine de l'affaire se trouve une requête (n° 62848/00) dirigée contre la République italienne et dont une ressortissante de cet Etat, M^{me} Francesca Romana Nicolai (« la requérante »), a saisi la Cour le 27 octobre 2000 en vertu de l'article 34 de la Convention de sauvegarde des Droits de l'Homme et des Libertés fondamentales (« la Convention »).

2. La requérante est représentée devant la Cour par M^e G.C. Marzo, avocat à Rome. Le gouvernement italien (« le Gouvernement ») est représenté par son agent, M. U. Leanza, et ses co-agents successifs, MM. V. Esposito et F. Crisafulli.

3. Le 13 juin 2002, la Cour a déclaré la requête recevable.

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

4. La requérante est née en 1946 et réside à Rome.

5. Elle est propriétaire d'un appartement à Rome, qu'elle avait loué à R.G.

6. Par une lettre recommandée du 22 mai 1987, la requérante informa la locataire de son intention de mettre fin à la location à l'expiration du bail, soit le 31 décembre 1987, et la pria de libérer les lieux avant cette date.

7. L'intéressée refusa de libérer les lieux.

8. Par un acte signifié le 31 juillet 1987, la requérante réitéra l'avis de congé et assigna l'intéressée à comparaître devant le juge d'instance de Rome.

9. Par une ordonnance du 27 janvier 1988, ce dernier confirma formellement le congé du bail et décida que les lieux devaient être libérés au plus tard le 30 novembre 1988. Cette décision devint exécutoire le 27 janvier 1988.

10. Le 3 décembre 1988, la requérante signifia à la locataire le commandement de libérer l'appartement.

11. Le 19 décembre 1988, elle lui signifia l'avis que l'expulsion serait exécutée le 10 février 1989 par voie d'huissier de justice.

12. Entre le 10 février 1989 et le 14 octobre 1999, l'huissier de justice procéda à soixante tentatives d'expulsion qui se soldèrent toutes par un échec, la requérante n'ayant pas pu bénéficier de l'assistance de la force publique.

13. Le 25 juillet 2000, la requérante récupéra son appartement.

II. LE DROIT INTERNE PERTINENT

14. 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 *Immobilier 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

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

16. 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.

17. 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.

18. 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

19. 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 ».

20. 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.

21. 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.

22. 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 1 DU PROTOCOLE N° 1 ET DE L'ARTICLE 6 DE LA CONVENTION

23. La requérante se plaint de l'impossibilité prolongée de récupérer son appartement, faute d'octroi de l'assistance de la force publique. Elle allègue la violation de son 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. »

24. La 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 (...) »

25. 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 des articles 1 du Protocole n° 1 et 6 § 1 de la Convention (voir arrêt *Immobiliare Saffi*, précité, §§ 46-75; *Lunari c. Italie*, n° 21463/96, 11 janvier 2001, §§ 34-46; *Palumbo c. Italie*, n° 15919/89, 30 novembre 2000, §§ 33-48).

26. La Cour a examiné la présente affaire et considère que le Gouvernement n'a fourni aucun fait ni argument pouvant mener à une conclusion différente dans le cas présent. Elle constate que la requérante a dû attendre environ onze ans et cinq mois à compter de la première tentative d'expulsion de l'huissier de justice avant de pouvoir récupérer son appartement.

27. 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

28. 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

29. La requérante réclame en premier lieu la réparation du préjudice matériel subi et le chiffre de la manière suivante : 180 000 euros (EUR) correspondant au manque à gagner en termes de loyers pour une période de dix ans. En effet elle fait valoir qu'elle a perçu de son ancien locataire la somme d'environ 2 000 EUR par an, alors qu'elle aurait pu louer son appartement au prix de 20 000 EUR par an. La requérante demande ce dernier montant comme représentant 5 % de la valeur de l'appartement qu'elle estime, au minimum, à 400 000 EUR. Elle souligne que l'appartement, situé près de la Place Saint Pierre, est composé de quatre pièces, d'une cuisine et d'une salle de bain séparées ainsi que d'un garage.

30. Le Gouvernement conteste ces prétentions.

31. La requérante ayant omis de ventiler ses prétentions et de joindre les justificatifs nécessaires, comme l'exige l'article 60 du règlement, la Cour décide de ne rien accorder sous ce chef.

B. Dommage moral

32. La requérante demande 50 000 EUR pour dommage moral.

33. Le Gouvernement conteste ces prétentions.

34. La Cour estime que la requérante a subi un tort moral certain. Statuant en équité, elle lui accorde 3 000 EUR à ce titre.

C. Intérêts moratoires

35. 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 la requérante, 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. 3 000 EUR (trois mille euros) pour dommage moral ;
 - ii. plus tout montant pouvant être dû à titre d'impôt ;
 - b) qu'à compter de l'expiration dudit délai et jusqu'au versement, ce montant sera 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 27 novembre 2003 en application de l'article 77 §§ 2 et 3 du règlement.

Søren NIELSEN
Greffier adjoint

Christos ROZAKIS
Président