



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

PREMIÈRE SECTION

AFFAIRE POCI c. ITALIE

(Requête n° 57635/00)

ARRÊT

STRASBOURG

4 décembre 2003

DÉFINITIF

04/03/2004

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 Poci 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,

M^{me} F. TULKENS,

MM. A. KOVLER,

V. ZAGREBELSKY,

K. HAJIYEV, *juges*,

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

Après en avoir délibéré en chambre du conseil le 13 novembre 2003,

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

PROCÉDURE

1. A l'origine de l'affaire se trouve une requête (n° 57635/00) dirigée contre la République italienne et dont un ressortissant de cet Etat, M. Vincenzo Poci (« le requérant »), a saisi la Cour le 4 mai 2000 en vertu de l'article 34 de la Convention de sauvegarde des Droits de l'Homme et des Libertés fondamentales (« la Convention »).

2. Le requérant est représenté devant la Cour par M^e M. Spina, avocat à Turin. Le gouvernement italien (« le Gouvernement ») est représenté par son agent, M. U. Leanza, et ses coagents successifs, MM. V. Esposito et F. Crisafulli.

3. Le 12 septembre 2002, la Cour a déclaré la requête partiellement recevable.

EN FAIT

I. LES CIRCONSTANCES DE L'ESPÈCE

4. Le requérant réside à Mesagne (Brindisi).

5. Il est propriétaire d'un appartement à Turin qu'il avait loué à R.R.

6. Par un acte signifié le 26 février 1991, le requérant informa la locataire de son intention de mettre fin à la location à l'expiration du bail, soit le 31 décembre 1991, et assigna l'intéressée à comparaître devant le juge d'instance de Turin.

7. Par une ordonnance du 18 mars 1991, ce dernier confirma formellement le congé du bail et décida que les lieux devaient être libérés au plus tard le 30 juin 1992. Cette décision devint exécutoire le 25 mai 1991.

8. Le 7 juillet 1992, le requérant signifia à la locataire le commandement de libérer l'appartement.

9. Le 2 octobre 1992, il lui signifia l'avis que l'expulsion serait exécutée le 6 octobre 1992 par voie d'huissier de justice.

10. Entre le 6 octobre 1992 et le 11 janvier 1998, l'huissier de justice procéda à dix tentatives d'expulsion, qui se soldèrent toutes par un échec, l'échelonnement de l'exécution des décisions d'expulsion ne permettant pas au requérant de bénéficier du concours de la force publique.

11. Le 12 avril 1994, le requérant fit une déclaration solennelle qu'il avait un besoin urgent de récupérer l'appartement pour en faire son habitation propre.

12. Le 18 septembre 1998, le requérant signifia à la locataire un second commandement de libérer l'appartement.

13. Le 28 octobre 1998, il lui signifia l'avis que l'expulsion serait exécutée le 18 novembre 1998, par voie d'huissier de justice.

14. Le 18 novembre 1998, l'huissier de justice procéda à une tentative d'expulsion qui se solda par un échec, le requérant n'ayant pu bénéficier de l'assistance de la force publique.

15. Invoquant l'article 6 de la loi n° 431/98, le 8 juillet 1999, la locataire demanda au juge d'instance de suspendre la procédure d'expulsion. La demande fut acceptée et la procédure d'expulsion fut suspendue jusqu'au 5 avril 2000.

16. Au mois de juillet 2000, le requérant récupéra son appartement.

II. LE DROIT INTERNE PERTINENT

17. 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], no 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

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

19. 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.

20. 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.

21. 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

22. 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 ».

23. 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.

24. 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.

25. 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

26. Le requérant allègue 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 (...) »

27. La Cour a également examiné la requête sous l'angle de 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. »

28. 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).

29. 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 le requérant a dû attendre environ sept ans et neuf mois à compter de la première tentative d'expulsion de l'huissier de justice avant de pouvoir récupérer son appartement.

30. 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

31. 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

32. Le requérant réclame la somme de 25 822,84 euros (EUR) plus les intérêts à titre de réparation du préjudice matériel subi. En effet il fait valoir qu'il a perdu des chances de louer ou de vendre l'appartement. Il souligne aussi qu'il a été obligé de transférer sa résidence de Turin à son village natal, Mesagne (dans le sud de l'Italie).

33. Le Gouvernement conteste ces prétentions.

34. En ce qui concerne l'éventuel manque à gagner en termes de loyers, la Cour rappelle que le 12 avril 1994, le requérant a déclaré solennellement qu'il avait un besoin urgent de récupérer l'appartement pour en faire sa propre habitation. Dans ces conditions, l'intéressé ne saurait prétendre au remboursement des loyers perdus ; il aurait uniquement pu demander le remboursement des frais engagés pour la location d'un autre logement dans la mesure où ils excèdent le montant du loyer versé par le locataire. Or, il n'a pas formulé pareille prétention. En conséquence, la Cour rejette sa demande.

En ce qui concerne la prétendue impossibilité de vendre l'appartement, faute de preuves démontrant les tentatives de vente infructueuses, la Cour estime qu'il y a lieu de rejeter cette demande.

B. Dommage moral

35. Le requérant demande 12 911,42 EUR plus les intérêts pour dommage moral.

36. Le Gouvernement conteste ces prétentions.

37. La Cour estime que le requérant a subi un tort moral certain. Statuant en équité, elle lui accorde 7 000 EUR à ce titre.

C. Frais et dépens

38. Le requérant demande également le remboursement des frais et dépens de façon suivante :

- 1 549,37 EUR plus les intérêts pour les frais de la procédure d'exécution ;
- 2 582,28 EUR plus les intérêts pour les frais et dépens encourus devant la Cour.

39. Le Gouvernement conteste ces prétentions.

40. Compte tenu des éléments en sa possession et de sa jurisprudence en la matière, la Cour estime raisonnable la somme de 1 000 EUR pour la procédure d'exécution et la somme de 2 000 EUR pour la procédure devant la Cour.

41. La Cour alloue la somme globale de 3 000 EUR pour frais et dépens.

D. Intérêts moratoires

42. 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 au 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. 7 000 EUR (sept mille euros) pour dommage moral ;
 - ii. 3 000 EUR (trois mille euros) pour frais et dépens ;
 - iii. plus tout montant pouvant être dû à titre d'impôt ;
 - 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 4 décembre 2003 en application de l'article 77 §§ 2 et 3 du règlement.

Søren NIELSEN
Greffier adjoint

Christos ROZAKIS
Président