



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

PREMIÈRE SECTION

**AFFAIRE VIETRI c. ITALIE**

*(Requête n° 66373/01)*

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 Vietri 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<sup>me</sup> 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° 66373/01) dirigée contre la République italienne et dont un ressortissant de cet Etat, M. Cesare Vietri (« le requérant »), a saisi la Cour le 12 janvier 2001 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 par M<sup>e</sup> S. Fidenzio et C. Cicconetti, avocats à Rome. Le gouvernement italien (« le Gouvernement ») est représenté par son agent, M. U. Leanza, et ses coagents successifs, respectivement MM. V. Esposito et F. Crisafulli.

3. Le 10 janvier 2002, la Cour a déclaré la requête partiellement irrecevable.

4. Le 27 juin 2002, la Cour a déclaré le restant de la requête recevable.

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

5. Le requérant est né en 1947 et réside à Rome.

6. Le requérant et sa femme, L.P., étaient propriétaires d'un appartement à Rome, qu'ils avaient loué à A.N.

7. Par une lettre recommandée du 29 septembre 1986, les propriétaires informèrent le locataire de leur intention de mettre fin à la location à

l'expiration du bail, soit le 31 décembre 1987, et le prièrent de libérer les lieux avant cette date.

8. Par un acte signifié le 21 novembre 1986, les propriétaires réitérèrent l'avis de congé et assignèrent l'intéressé à comparaître devant le juge d'instance de Rome.

9. Par une ordonnance du 9 avril 1987, ce dernier confirma formellement le congé du bail et décida que les lieux devaient être libérés au plus tard le 30 juin 1988. Cette décision devint exécutoire le même jour.

10. Le 26 janvier 1990, les propriétaires signifièrent au locataire le commandement de libérer l'appartement.

11. Le 12 février 1990, ils lui signifièrent l'avis que l'expulsion serait exécutée le 10 avril 1990 par voie d'huissier de justice.

12. Entre le 10 avril 1990 et le 25 octobre 2000, l'huissier de justice procéda à cinquante-huit tentatives d'expulsion qui se soldèrent toutes par un échec, les propriétaires n'ayant pu bénéficier de l'assistance de la force publique.

13. Entre-temps, le 12 mai 1994, ils firent une déclaration solennelle qu'ils avaient un besoin urgent de récupérer l'appartement pour en faire leur habitation propre.

14. Le 17 janvier 1999, la femme du requérant décéda et celui-ci hérita de sa quote-part de l'appartement.

15. Le 27 octobre 2000, le requérant récupéra l'appartement.

## II. LE DROIT INTERNE PERTINENT

16. 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

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

18. 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.

19. 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.

20. 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**

21. 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 ».

22. 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.

23. 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.

24. 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

25. Le requérant se plaint de l'impossibilité prolongée de récupérer son appartement, faute d'octroi de l'assistance de la force publique. Il 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 régler l'usage des biens conformément à l'intérêt général ou pour assurer le paiement des impôts ou d'autres contributions ou des amendes. »

26. Le requérant 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 (...) »

27. 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, §§ 34-46, 11 janvier 2001 ; *Palumbo c. Italie*, n° 15919/89, §§ 33-48, 30 novembre 2000).

28. 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 dix ans et six mois à compter de la première tentative d'expulsion de l'huissier de justice avant de pouvoir récupérer son appartement.

29. 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

30. 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

31. Le requérant demande 12 990 euros (EUR) pour le préjudice matériel, cette somme correspondant à la différence entre le loyer qu'il a dû payer pour un autre logement et le loyer qu'il percevait de son locataire, sur une période de douze ans et six mois. A l'appui de sa demande, le requérant produit les extraits de compte bancaire desquels découlent notamment les paiements effectués et reçus pour chaque virement.

32. Le Gouvernement conteste ces prétentions.

33. La Cour considère qu'il y a lieu d'allouer un dédommagement à titre de dommage matériel pour la période donnant lieu aux violations. Considérant le mode de calcul proposé par le requérant pour l'évaluation du préjudice et se fondant sur les éléments en sa possession et la période considérée, la Cour décide d'accorder en équité la somme de 6 400 EUR à ce titre.

### B. Dommage moral

34. Le requérant demande 18 076 EUR pour dommage moral.

35. Le Gouvernement conteste ces prétentions.

36. 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

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

- 826,33 EUR pour une procédure d'expulsion qu'il a subi à son tour ;
- 1 807,60 EUR pour la procédure d'exécution ;
- 5 424 EUR pour les frais et dépens de la procédure devant la Cour.

38. Le Gouvernement conteste ces prétentions.

39. La Cour n'aperçoit pas de lien de causalité entre les violations constatées et les frais et dépens de la procédure d'expulsion diligentée à l'encontre du requérant et rejette cette demande.

Compte tenu des éléments en sa possession et de sa jurisprudence en la matière, la Cour estime raisonnable la somme de 1 400 EUR au titre des frais et dépens de la procédure d'exécution et de EUR 2 000 pour la procédure devant la Cour.

40. La Cour alloue la somme globale de 3 400 EUR pour frais et dépens.

#### **D. Intérêts moratoires**

41. 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. 6 400 EUR (six mille quatre cents euros) pour dommage matériel ;
    - ii. 7 000 EUR (sept mille euros) pour dommage moral ;
    - iii. 3 400 EUR (trois mille quatre cents euros) pour frais et dépens ;
    - iv. 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