



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

PREMIÈRE SECTION

AFFAIRE RECCHI c. ITALIE

(Requête n° 67796/01)

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 Recchi 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° 67796/01) dirigée contre la République italienne et dont un ressortissant de cet Etat, M. Filippo Maria Recchi (« le requérant »), a saisi la Cour le 15 juillet 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 par M^e G. Ciciani, avocat à Rome. Le gouvernement italien (« le Gouvernement ») est représenté par son agent, M. U. Leanza, et par ses coagents successifs, respectivement MM. V. Esposito et F. Crisafulli.

3. Le 17 octobre 2002, la Cour a déclaré la requête recevable.

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

4. Le requérant est né en 1962 et réside à Rome.

5. Il est propriétaire de deux appartements à Rome, qui avaient été respectivement loués par son représentant légal, A.C.F., à D.F. et A.T.

1) Procédure contre D.F.

6. Par un acte signifié le 3 octobre 1985, le requérant informa le locataire de son intention de mettre fin à la location à l'expiration du bail, le pria de libérer les lieux et assigna l'intéressé à comparaître devant le juge d'instance de Rome.

7. Par une ordonnance du 4 décembre 1985, qui devint exécutoire le même jour, ce dernier confirma formellement le congé du bail et décida que les lieux devaient être libérés au plus tard le 30 avril 1988.

8. Le 13 février 1990, le requérant signifia au locataire le commandement de libérer l'appartement.

9. Le 7 avril 1990, il lui signifia l'avis que l'expulsion serait exécutée le 11 mai 1990 par voie d'huissier de justice.

10. Entre le 11 mai 1990 et le 14 février 2000, l'huissier de justice procéda à quarante-neuf tentatives d'expulsion. Ces tentatives se soldèrent toutes par un échec, le requérant n'ayant pas pu bénéficier de l'assistance de la force publique.

11. Le 21 janvier 2000, le requérant récupéra son appartement avec l'assistance de la police.

2) *Procédure contre A.T.*

12. Par un acte signifié le 1^{er} avril 1987, le requérant informa le locataire de son intention de mettre fin à la location à l'expiration du bail, le pria de libérer les lieux et assigna l'intéressé à comparaître devant le juge d'instance de Rome.

13. Par une ordonnance du 7 octobre 1987, qui devint exécutoire le même jour, ce dernier confirma formellement le congé du bail et décida que les lieux devaient être libérés au plus tard le 31 décembre 1988.

14. Le 13 février 1990, le requérant signifia au locataire le commandement de libérer l'appartement.

15. Le 7 avril 1990, il lui signifia l'avis que l'expulsion serait exécutée le 11 mai 1990 par voie d'huissier de justice.

16. Entre le 11 mai 1990 et le 15 décembre 1999, l'huissier de justice procéda à quarante-quatre tentatives d'expulsion. Ces tentatives se soldèrent toutes par un échec, le requérant n'ayant pas pu bénéficier de l'assistance de la force publique.

17. Le 25 janvier 2000, le requérant récupéra son appartement avec l'assistance de la police.

II. LE DROIT INTERNE PERTINENT

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. 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

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

20. 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.

21. 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.

22. 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

23. 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 ».

24. 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.

25. 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.

26. 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

27. Le requérant se plaint de l'impossibilité prolongée de récupérer ses appartements, 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 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. 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 (...) »

29. 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).

30. 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 neuf ans et huit mois à compter de la première tentative d'expulsion de l'huissier de justice avant de pouvoir récupérer ses appartements.

31. 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

32. 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

33. Le requérant réclame en premier lieu la réparation du préjudice matériel subi et le chiffre de la manière suivante :

- 57 326,72 euros (EUR) correspondant au manque à gagner en termes de loyers, pour le premier appartement pour la période allant du 1^{er} janvier 1985 au 21 janvier 2000. Le requérant réclame, en effet, la différence entre le loyer au prix du marché – estimée sur la base du nouveau contrat de location ainsi que d'une expertise d'un architecte – et le loyer imposé par la loi ;

- 44 415,29 EUR correspondant au manque à gagner en termes de loyers par rapport au deuxième appartement pour la période allant de 1^{er} janvier 1989 au 25 janvier 2000. Le requérant réclame la différence entre le loyer au prix du marché – estimée sur la base du nouveau contrat de location ainsi que d'une expertise d'un architecte – et le loyer imposé par la loi.

34. Le Gouvernement conteste ces prétentions.

35. 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.

36. 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 globale de 56 300 EUR pour dommage matériel.

B. Dommage moral

37. Le requérant demande 60 000 EUR (30 000 EUR par rapport à chaque appartement) pour dommage moral.

38. Le Gouvernement conteste ces prétentions.

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

C. Frais et dépens

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

- 4 422,92 EUR pour les frais de la première procédure d'exécution ;
- 4 703,09 EUR pour les frais de la deuxième procédure d'exécution ;
- 13 000 EUR pour les frais et dépenses encourus devant la Cour.

41. Le Gouvernement conteste ces prétentions.

42. Compte tenu des éléments en sa possession et de sa jurisprudence en la matière, la Cour estime raisonnable la somme de 1 300 EUR pour les frais de la première procédure d'exécution et de 1 200 EUR pour les frais de la deuxième procédure d'exécution.

En ce qui concerne les frais et dépenses encourus devant la Cour, la Cour estime raisonnable d'allouer au requérant la somme de 2 000 EUR.

43. La Cour alloue la somme globale de 4 500 EUR pour frais et dépenses.

D. Intérêts moratoires

44. 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. 56 300 EUR (cinquante-six mille trois cents euros) pour dommage matériel ;
 - ii. 3 000 EUR (trois mille euros) pour dommage moral ;
 - iii. 4 500 EUR (quatre mille cinq 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