



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

PREMIÈRE SECTION

**AFFAIRE ALFANO c. ITALIE**

*(Requête n° 30878/96)*

ARRÊT

STRASBOURG

11 décembre 2003

**DÉFINITIF**

*11/03/2004*

*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 Alfano 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>mes</sup> F. TULKENS,

N. VAJIĆ,

S. BOTOCHAROVA, *juges*,

M. L. FERRARI BRAVO, *juge ad hoc*,

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

Après en avoir délibéré en chambre du conseil le 20 novembre 2003,

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

**PROCÉDURE**

1. A l'origine de l'affaire se trouve une requête (n° 30878/96) dirigée contre la République italienne et dont un ressortissant de cet Etat, M. Angelo Alfano (« le requérant »), avait saisi la Commission européenne des Droits de l'Homme (« la Commission ») le 9 mars 1996 en vertu de l'ancien article 25 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<sup>e</sup> M. Grisi, avocate à Salerne. Le gouvernement italien (« le Gouvernement ») est représenté par son agent, M. U. Leanza, et ses coagents successifs, MM. V. Esposito et F. Crisafulli. A la suite du départ de M. V. Zagrebelsky, juge élu au titre de l'Italie (article 28), le Gouvernement a désigné M. L. Ferrari Bravo comme juge *ad hoc* pour siéger à sa place (articles 27 § 2 de la Convention et 29 § 1 du règlement).

3. Le 3 mai 2001 la Cour a déclaré la requête recevable.

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

4. Le requérant est né en 1963 et réside à Palomonte (Salerne).

5. Il est propriétaire, depuis le 4 mai 1993, d'un appartement sis à Salerne qui avait été loué à M. A.V. et sous-loué à M. G.F. La procédure d'expulsion était pendante, mais toutes les tentatives d'expulsion se soldaient par un échec, les lois sur l'échelonnement de l'exécution des décisions d'expulsion ne permettant pas au requérant de bénéficier du concours de la force publique.

6. Les 24 mai 1995 et 29 janvier 1996, le requérant demanda en vain au préfet de Salerne de fixer une date pour l'octroi de l'assistance de la force publique.

7. Suite à l'entrée en vigueur de la loi n° 431 du 9 décembre 1998, par un acte notifié au requérant le 13 juillet 1999, la sous-locataire demanda au tribunal de Salerne de reporter la date d'exécution de l'ordonnance d'expulsion.

8. Par une ordonnance du 11 octobre 1999, le tribunal de Salerne fixa au 21 octobre 2000 la date de l'exécution de l'ordonnance d'expulsion.

9. En juin 2001, suite à un accord entre le requérant et la locataire, celle-ci libéra l'appartement de son plein gré.

## II. LE DROIT INTERNE PERTINENT

10. 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

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

12. 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.

13. 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.

14. 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**

15. 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 ».

16. 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.

17. 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.

18. 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**

19. Le requérant se plaint que l'impossibilité prolongée de récupérer son appartement, faute d'octroi de l'assistance de la force publique, constitue une atteinte à 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. »

20. 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 (...) »

21. 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).

22. 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 six ans à compter de la première demande d'octroi de la force publique, avant de pouvoir récupérer son appartement.

23. 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

24. 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

25. Le requérant réclame en premier lieu la réparation du préjudice matériel subi et le chiffre de la manière suivante : 89 000 000 liras italiennes (ITL) [45 964,66 euros (EUR)] ou environ 1 000 000 ITL [516,46 EUR] par mois, correspondant au manque à gagner en termes de loyers de juin 1993 à octobre 2000. En effet il fait valoir qu'il a perçu de son ancien locataire la somme de 498 600 ITL [257,51 EUR] par mois, alors qu'en date du 1<sup>er</sup> octobre 2001 il a loué son appartement à 1 500 000 ITL [774,69 EUR] par mois pour les deux premières années, 2 000 000 ITL [1 032,91 EUR] pour la troisième année et 3 000 000 ITL [1 549,37 EUR] pour la quatrième. Le requérant a envoyé le nouveau contrat de location.

26. Le Gouvernement conteste ces prétentions.

27. 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 le requérant et à la lumière des éléments de preuves en sa possession et de la période considérée, la Cour décide d'accorder en équité la somme de 8 750 EUR à ce titre.

### **B. Dommage moral**

28. Le requérant demande la somme de 20 000 000 ITL [10 329,14 EUR] à titre de dommage moral.

29. Le Gouvernement conteste ces prétentions.

30. La Cour estime que le requérant a subi un tort moral certain ; elle décide par conséquent, statuant en équité comme le veut l'article 41 de la Convention, de lui accorder la somme de 3 000 EUR à ce titre.

### **C. Frais et dépens**

31. Le requérant demande également 5 621 220 ITL [2 903,12 EUR] pour les frais et dépens encourus devant la Cour.

32. Le Gouvernement conteste ces prétentions.

33. Compte tenu des éléments en sa possession et de sa jurisprudence en la matière, la Cour estime raisonnable la somme de 2 000 EUR et l'accorde au requérant.

### **D. Intérêts moratoires**

34. 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. 8 750 EUR (huit mille sept cent cinquante euros) pour dommage matériel ;
- ii. 3 000 EUR (trois mille euros) pour dommage moral ;
- iii. 2 000 EUR (deux mille 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 11 décembre 2003 en application de l'article 77 §§ 2 et 3 du règlement.

Søren NIELSEN  
Greffier adjoint

Christos ROZAKIS  
Président