



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

TROISIÈME SECTION¹

AFFAIRE BUDMET SP. Z O. O. c. POLOGNE

(Requête n° 31445/96)

ARRÊT

STRASBOURG

24 février 2005

DÉFINITIF

06/07/2005

Cet arrêt deviendra définitif dans les conditions définies à l'article 44 § 2 de la Convention. Il peut subir des retouches de forme.

¹ Dans sa composition antérieure au 1er novembre 2004.

En l'affaire Budmet Sp. z o. o. c. Pologne,

La Cour européenne des Droits de l'Homme (troisième section), siégeant en une chambre composée de :

MM G. RESS, *président*,
I. CABRAL BARRETO,
L. CAFLISCH,
R. TÜRMEŖEN,
B.M. ZUPANČIĆ,
J. HEDIGAN,
L. GARLICKI, *juges*,

et de M. V. BERGER, *greffier de section*,

Après en avoir délibéré en chambre du conseil le 1er février 2005,

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

PROCÉDURE

1. A l'origine de l'affaire se trouve une requête (n° 31445/96) dirigée contre la République de Pologne. Budmet Sp. z.o.o. (« la requérante »), une société anonyme à responsabilité limitée de droit polonais qui a son siège à Jelenia Góra, avait saisi la Commission européenne des Droits de l'Homme (« la Commission ») le 22 avril 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. La requérante est représentée par Mme Aneta Popławska et M. Jarosław Kowalski, conseillers juridiques, ainsi que par M. Wojciech Jankowski, son président. Le gouvernement polonais (« le Gouvernement ») est représenté par son agent, M. Krzysztof Drzewicki, puis M. Jakub Wołásiewicz, du ministère des Affaires étrangères.

3. La requérant alléguait en particulier la violation des articles 6 § 1 de la Convention et 1 du Protocole n° 1.

4. La requête a été transmise à la Cour le 1^{er} novembre 1998, date d'entrée en vigueur du Protocole n° 11 à la Convention (article 5 § 2 du Protocole n° 11).

5. La requête a été attribuée à la troisième section de la Cour (article 52 § 1 du règlement). Au sein de celle-ci, la chambre chargée d'examiner l'affaire (article 27 § 1 de la Convention) a été constituée conformément à l'article 26 § 1 du règlement.

6. Une audience, sur la recevabilité et le fond (article 54 § 3 du règlement) s'est déroulée en public au Palais des Droits de l'Homme, à Strasbourg, le 5 décembre 2002 (article 59 § 3 du règlement).

Ont comparu :

– *pour le Gouvernement*

MM.K. DRZEWICKI, *agent*,
G. ZYMAN,
J. GEISLER, ,
J. SADOMSKI, *conseillers* ;

– *pour la requérante*

M^{me} A. POPLAWSKA,
MM. J. KOWALSKI, *conseils*,
W. JANKOWSKI, *président de la société requérante*.

7. Par une décision du 3 juin 2004, la chambre a déclaré la requête recevable.

8. Tant la requérante que le Gouvernement ont déposé des observations écrites sur le fond de l'affaire (article 59 § 1 du règlement).

9. Le 1^{er} novembre 2004, la Cour a modifié la composition de ses sections (article 25 § 1 du règlement). La présente requête a cependant continué à être examinée par la chambre de la troisième section telle qu'elle existait avant cette date.

EN FAIT

10. La requérante est une société qui a son siège à Jelenia Góra en Pologne.

11. En 1982, *Wojewódzkie Przedsiębiorstwo Produkcji Pomocniczej* (« la WPPP »), une entreprise d'Etat ayant son siège à Bolesławiec, fut désignée administrateur de terrains sis à Jelenia Góra, sur lesquels se trouvent les biens faisant l'objet du présent litige.

12. Le 1^{er} novembre 1988, la société Sofal (« la Sofal ») conclut un contrat de bail avec la WPPP et entreprit sur les terrains loués la construction de locaux pour ses activités et la modernisation des bâtiments existants. Selon le Gouvernement, l'article 3 § 2 de ce contrat autorisait le locataire à entreprendre tout investissement pour préserver l'état du bien ou l'adapter aux besoins de son activité, mais à ses propres frais et risques ; le contrat spécifiait que les questions concernant les investissements entrepris par le possesseur de bonne foi seraient régies par le code civil.

13. La requérante conteste les affirmations du Gouvernement. Elle précise que la notion de risque de l'article 3 § 2 concernait les investissements qui pourraient s'avérer inutiles pour le propriétaire et qu'on ne saurait considérer comme tels la décision du préfet transférant la propriété sans dédommagement pour les travaux entrepris. Elle ajoute que

les bâtiments construits avaient une superficie totale de 2627 m² et ont considérablement augmenté la valeur de la propriété. A titre de comparaison, elle rappelle que les locaux loués avant la modernisation avaient plus de 50 ans et que l'un d'eux, de plus de 100 ans, était inutilisable.

14. Le 4 mars 1992, la requérante acquit la Sofal. Le Gouvernement soutient que l'article 2 § 2 de ce contrat précisait que la société acquise ne détenait aucun titre de propriété. La requérante prétend, au contraire, que l'article 1 § 2 de l'acte en question prévoyait l'acquisition par elle des sommes engagées pas Sofal dans la modernisation de l'objet du bail.

15. Le 30 octobre 1992, le tribunal de district (*Sąd Rejonowy*) de Jelenia Góra déclara la faillite de la WPPP. Il permit aux créanciers de présenter leurs créances au liquidateur des biens dans un délai de six semaines. Le Gouvernement soutient que la requérante n'a pas présenté une telle demande. Cette dernière affirme en revanche avoir fait une telle démarche. Elle présente à l'appui la correspondance avec le liquidateur des biens décrivant l'objet de la créance et chiffrant le coût des investissements.

16. Le 28 juillet 1993, le préfet (*Wojewoda*) de Jelenia Góra, par une décision (*uwłaszczenie*) fondée sur la loi du 29 septembre 1990 (*Ustawa o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i uwłaszczaniu nieruchomości*) :

- désigna la WPPP usufruitier viager (*wieczyste użytkowanie*), depuis le 5 décembre 1990, des terrains sur lesquels la Sofal avait construit ses locaux ;

- lui céda à titre gratuit les locaux construits par la Sofal ;

- lui vendit les locaux utilisés par la Sofal au titre du contrat de bail.

17. Le 19 août 1993, la requérante, agissant en tant que successeur de la Sofal, fit appel de la décision du préfet. Elle se plaignit de l'acquisition par la WPPP à titre gratuit des biens construits avec les fonds du locataire.

18. Le 30 mars 1994, le ministre de l'Aménagement du Territoire et de la Construction (*Minister Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa*) déclara l'appel irrecevable. Le ministre rappela que le bien était sous l'administration de la WPPP depuis 1982. Il poursuivit en faisant remarquer que la requérante, en acquérant la Sofal, n'avait en aucun cas acquis les locaux construits par cette dernière sur le terrain loué. Et le ministre de conclure que la demande de remboursement des investissements engagés relevait de la compétence des juridictions civiles.

19. Une vente aux enchères fut organisée par le liquidateur des biens pour céder les actifs de la WPPP. Le liquidateur fixa un prix qui ne tenait pas compte des investissements engagés par le locataire, étant entendu que le futur acquéreur devrait les rembourser à la requérante au terme du contrat de bail.

20. Dans la mesure où aucune offre présentée ne satisfait aux conditions de forme, une seconde vente fut organisée. Le prix de départ fut réduit de moitié, mais l'annonce précisait que l'entreprise était prête à négocier le

prix de la vente directement avec les personnes intéressées. Aucune offre ne fut présentée. Le 28 novembre 1994, le tribunal de district autorisa une vente libre.

21. L'annonce de la vente libre fut publiée dans un quotidien local avec la précision suivante : « (...) le prix de la vente à négociier prendra compte de (...) ainsi que des droits et prétentions du locataire ». La requérante fut invitée à prendre part aux négociations par le liquidateur des biens le 24 novembre 1994. Elle n'y prit pas part mais adressa au liquidateur un courrier réaffirmant son droit à poursuivre le contrat de bail jusqu'à son terme et insista entre autres sur le fait que le futur acquéreur devait être informé de l'existence des investissements engagés sur l'objet du bail.

22. Seule Mme N. remplit les conditions nécessaires pour participer aux négociations. Il ressort des comptes rendus de celles-ci que le liquidateur des biens l'a informée de l'existence de la dette constituée par les investissements engagés par la requérante.

23. Le 8 décembre 1994, la WPPP fut cédée à Mme N.

24. Le 31 mai 1995, le tribunal de district clôtura la procédure de faillite de la WPPP.

25. La requérante interjeta appel contre la décision du ministre du 30 mars 1994, devant la cour administrative suprême (*Naczelny Sąd Administracyjny*) de Varsovie. Le 25 janvier 1996, la cour lui refusa la qualité de partie au litige. Elle rappela que la procédure concernait uniquement l'Etat et l'usufruitier. Dans la mesure où la requérante était liée à l'usufruitier par un contrat de bail relevant du droit privé, elle ne pouvait se prévaloir de la qualité de partie dans la procédure administrative.

26. La requérante et le tiers acquéreur du bien établirent des liens commerciaux. Après un désaccord, le 26 juin 1996, devant le tribunal régional de Jelenia Góra ils conclurent un accord amiable par lequel ils mirent fin au contrat de bail sur le bien faisant l'objet du présent litige, en déclarant avoir réglé toutes les questions financières.

EN DROIT

I. SUR LA VIOLATION ALLÉGUÉE DE L'ARTICLE 1 DU PROTOCOLE N° 1

27. La requérante estime que les décisions rendues par les organes de l'administration l'ont privée du remboursement des sommes investies dans la modernisation de l'objet de bail et cite l'article 1 du Protocole n° 1, ainsi libellé :

« 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 Gouvernement présente, une exception préliminaire tirée du non-épuisement des voies de recours internes. Il considère entre autres que la requérante avait la possibilité de demander le remboursement des sommes investies au moment de la conclusion de l'accord amiable avec le tiers acquéreur du bien devant le tribunal régional de Jelenia Góra le 26 juin 1996, accord par lequel les intéressées ont mis fin au contrat de bail en déclarant avoir réglé toutes les questions financières.

29. La requérante soutient quant à elle que la créance n'était plus exigible à compter de la décision du préfet, dans la mesure où ce dernier avait transmis la propriété des biens en question à la WPPP à titre gratuit. Dès lors que la créance avait cessé d'exister, elle ne pouvait pas être transmise au tiers acquéreur et toute procédure en paiement aurait été vouée à l'échec.

30. La Cour constate que ce n'est que dans ses observations présentées le 19 juillet 2004 que le Gouvernement a apporté la preuve du fait que lors du calcul du prix de la vente du bien litigieux le 8 décembre 1994, par le liquidateur des biens à Mme N., il n'a pas été tenu compte des investissements engagés par la requérante aux fins de l'amélioration de l'objet du bail. Il a également produit les comptes rendus des négociations prouvant que l'acquéreur avait connaissance de l'existence du contrat de bail et de l'obligation de rembourser les sommes investies par le locataire au moment de sa dissolution.

31. La Cour souligne que selon le droit polonais l'acquéreur d'un bien dans la procédure de faillite reprend les droits et devoirs du vendeur découlant du contrat de bail conclu antérieurement avec des tiers. En l'espèce, le point 3 du contrat de vente conclu entre le liquidateur des biens et Mme N. le 8 décembre 1994, précisait que le vendeur « cède (...) les bâtiments constituant les immeubles distincts, mais se trouvant sur ce terrain, comme partie organisée de l'entreprise, ainsi que tous les droits et les créances du bailleur par rapport au preneur du bail, dont les prétentions y liées ». Les comptes rendus des négociations ont permis à la Cour de s'assurer que les investissements engagés par la requérante dans la modernisation de l'objet du bail avaient été pris en compte au moment des négociations et que l'acquéreur a repris en toute connaissance de cause à sa charge la créance de la requérante.

32. La Cour constate que la loi prévoit le remboursement des sommes engagées dans l'objet du bail au terme du contrat et au moment de la

restitution de la chose. En l'espèce, le contrat de bail étant valable au moment de la décision préfectorale et de la vente du bien par le liquidateur, le remboursement n'était pas possible. La Cour constate également que la requérante était intéressée par la poursuite du contrat de bail malgré la procédure de faillite, dans la mesure où elle n'a jamais demandé d'y mettre fin. La Cour souligne également que selon la loi sur la faillite le contrat de bail demeure valable pendant la procédure de faillite (article 50 § 1). Dès lors, la créance n'était pas exigible (article 32 § 1) et le créancier ne pouvait la présenter au liquidateur des biens (articles 150 et suivants de cette même loi).

33. La Cour considère en revanche que la créance de la requérante est devenue exigible au moment de la conclusion de l'accord amiable avec le tiers acquéreur du bien (Mme N.) devant le tribunal régional de Jelenia Góra le 26 juin 1996, par lequel les intéressées ont mis fin au contrat de bail en déclarant avoir réglé toutes les questions financières.

34. Dans la mesure où la requérante n'a pas demandé au tiers acquéreur du bien (Mme N.) le remboursement de toutes les sommes engagées dans la modernisation de l'objet du bail, elle s'est privée d'une voie de recours afin de faire valoir ses droits. La Cour accueille donc l'exception préliminaire du Gouvernement.

35. Au demeurant, l'Etat ne saurait être tenu pour responsable du défaut de paiement des sommes investies dans l'objet du bail, le présent litige concernant deux personnes privées. Dès lors, le grief tiré de l'article 1 du Protocole n° 1 est manifestement mal fondé.

36. Compte tenu de cette conclusion, il n'y a pas lieu pour la Cour d'étudier les divers arguments qui lui ont été présentés au sujet de l'exception du Gouvernement tirée de l'incompétence *ratione temporis* ainsi que d'autres branches de l'exception de non-épuisement des voies de recours internes.

II. SUR LA VIOLATION ALLÉGUÉE DE L'ARTICLE 6 § 1 DE LA CONVENTION

37. La requérante se plaint d'avoir été privée du droit d'accès à un tribunal et d'une voie de recours et cite l'article 6 § 1 de la Convention, ainsi libellé :

« Toute personne a droit à ce que sa cause soit entendue équitablement (...) par un tribunal (...), qui décidera (...) des contestations sur ses droits et obligations de caractère civil (...) »

A. Droit d'accès à un tribunal

38. Le Gouvernement rappelle que la procédure en cause ne concernait que l'Etat et ses entités (dont la WPPP) qui administraient ses biens au 5 décembre 1990. Il s'appuie sur la jurisprudence de la cour administrative suprême selon laquelle les questions concernant les tiers intervenants dans la relation entre l'Etat et ses entités relèvent de la compétence des tribunaux de droit commun.

39. La requérante conteste les arguments du Gouvernement. Elle estime qu'en espèce la procédure concernait clairement ses intérêts, et elle-même, en demandant le changement de la décision du préfet (cession à titre onéreux et non gratuit des locaux construits par la Sofal), a invité un organe administratif à agir pour le respect de ceux-ci.

40. La Cour observe que l'article 6 § 1 de la Convention laisse à l'Etat le choix des moyens à employer en vue de garantir aux plaideurs le droit effectif d'accès aux tribunaux, et que les autorités nationales peuvent subordonner l'octroi de cette aide à certaines conditions.

41. La Cour constate que la procédure litigieuse selon le droit polonais ne concernait pas directement les droits de la requérante et qu'il n'y était pas question de sa créance. Elle traitait uniquement de la relation de l'Etat avec la WPPP. La créance était liée à l'exécution du contrat de bail qui suivait son cours durant cette procédure, laquelle ne l'a pas fait disparaître. Elle n'est devenue exigible qu'au terme du contrat de bail. Dès lors, on ne saurait considérer que le refus de la cour administrative suprême de reconnaître à la requérante le droit de participer à la procédure administrative était de nature à entraver son droit d'accès à la justice, d'autant plus que la voie civile lui était ouverte.

42. Il s'ensuit qu'il n'y a pas eu en l'espèce violation de l'article 6 § 1 de la Convention.

B. Voie de recours

43. En ce qui concerne le grief de la requérante tendant à dire qu'elle a été privée d'une voie de recours de nature à lui permettre de récupérer son bien, soit les sommes investies dans la modernisation, les parties reprennent les arguments présentés dans les développements concernant la question de l'épuisement des voies de recours internes.

44. Au vu de la conclusion à laquelle elle est parvenue au sujet de l'exception préliminaire tirée du non-épuisement des voies de recours internes, la Cour considère qu'il n'y a pas eu en l'espèce violation de l'article 6 § 1 de la Convention.

PAR CES MOTIFS, LA COUR, À L'UNANIMITÉ,

1. *Déclare irrecevable* le grief tiré de l'article 1 du Protocole n° 1 ;
2. *Dit* qu'il n'y a pas eu violation de l'article 6 § 1 de la Convention.

Fait en français, puis communiqué par écrit le 24 février 2005 en application de l'article 77 §§ 2 et 3 du règlement.

Vincent BERGER
Greffier

Georg RESS
Président