



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

TROISIÈME SECTION

AFFAIRE STRĂIN ET AUTRES c. ROUMANIE

(Requête n° 57001/00)

ARRÊT

STRASBOURG

21 juillet 2005

DÉFINITIF

30/11/2005

En l'affaire Străin et autres c. Roumanie,

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

MM. B. ZUPANČIČ, *président*,

J. HEDIGAN,

L. CAFLISCH,

C. BÎRSAN,

M^{mes} M. TSATSA-NIKOLOVSKA,

A. GYULUMYAN,

R. JAEGER, *juges*,

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

Après en avoir délibéré en chambre du conseil le 30 juin 2005,

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

PROCÉDURE

1. A l'origine de l'affaire se trouve une requête (n° 57001/00) dirigée contre la Roumanie et dont quatre ressortissants de cet Etat, M^{me} Delia Străin, M. Horia Stoinescu, M^{me} Felicia Stoinescu et M^{me} Maria Tăucean (« les requérants »), ont saisi la Cour le 22 novembre 1999 en vertu de l'article 34 de la Convention de sauvegarde des Droits de l'Homme et des Libertés fondamentales (« la Convention »).

2. Les requérants sont représentés par M^e A. Razvan-Mihalcea, avocate à Timișoara. Le gouvernement roumain (« le Gouvernement ») est représenté par son agente, M^{me} R. Rizoïu, directrice au ministère des Affaires étrangères.

3. Le 23 avril 2002, la Cour (deuxième section) a décidé de communiquer la requête au Gouvernement. Se prévalant des dispositions de l'article 29 § 3 de la Convention, elle a décidé que seraient examinés en même temps la recevabilité et le fond de l'affaire.

Le 1^{er} novembre 2004, la Cour a modifié la composition de ses sections (article 25 § 1 du règlement). La présente requête a été attribuée à la troisième section ainsi remaniée (article 52 § 1).

EN FAIT

I. LES CIRCONSTANCES DE L'ESPÈCE

4. Les requérants sont nés respectivement en 1914, 1920, 1921 et 1945. La première requérante habite à Timișoara ; le deuxième requérant réside à Delémont (Suisse) ; les autres requérantes vivent à Arad.

5. Les deux premiers requérants et leur frère décédé, Mircea Stoinescu, dont les héritières sont les deux autres requérantes, étaient propriétaires d'une maison sise à Arad. En 1950, l'Etat prit possession de cette maison en vertu du décret de nationalisation n° 92/1950. Quatre appartements furent aménagés dans cette maison en vue de leur location.

6. Le 27 septembre 1993, les deux premiers requérants et Mircea Stoinescu introduisirent devant le tribunal de première instance d'Arad une action en revendication immobilière dirigée contre la municipalité d'Arad et l'entreprise d'Etat R., qui gérât des biens appartenant à l'Etat. A la suite du décès de Mircea Stoinescu, ses héritières, Felicia Stoinescu et Maria Tăucean, poursuivirent son action. Les requérants demandaient à être reconnus en tant que propriétaires de la maison et du terrain attenant, que l'Etat s'était selon eux appropriés de manière abusive en 1950. Ils faisaient valoir qu'en vertu de l'article 2 du décret n° 92/1950 les biens appartenant à des personnes de certaines catégories sociales échappaient à la nationalisation et qu'ils relevaient eux-mêmes des catégories exemptées. Dès lors, la nationalisation de la maison en question avait à leur avis été abusive et illégale.

7. Par un jugement du 12 avril 1994, le tribunal de première instance d'Arad rejeta l'action des requérants en refusant de se prononcer sur le fond, au motif que la réparation du préjudice qu'ils avaient subi ne pouvait intervenir qu'après adoption d'une loi spéciale devant instituer des mesures de réparation. Ce jugement fut confirmé par le tribunal départemental d'Arad le 3 novembre 1995. Les requérants formèrent un recours contre cette décision.

8. En 1996, les locataires des appartements composant la maison déposèrent des demandes en vue de l'achat de ces logements ; ils se fondaient sur la loi n° 112/1995. La mairie d'Arad informa l'entreprise R. qu'un litige était pendant au sujet du droit de propriété sur la maison et la pria de ne pas procéder à la vente des appartements en question.

9. En conséquence, les locataires des trois appartements virent rejeter leur demande d'achat, à l'exception de H.D. (ancien joueur de football et vedette internationale) et de son épouse, auxquels l'entreprise R. vendit l'appartement n° 3 le 18 décembre 1996.

10. Le 25 février 1997, la cour d'appel de Timișoara accueillit le recours des requérants et renvoya l'affaire devant le tribunal de première instance d'Arad, en lui enjoignant de se prononcer sur le fond de l'affaire.

11. Le 12 mai 1997, les époux D. demandèrent à intervenir dans la procédure devant le tribunal de première instance, au motif qu'ils étaient propriétaires de l'appartement n° 3 depuis la vente conclue le 18 décembre 1996.

12. Compte tenu de cette intervention, les requérants invitèrent le tribunal à constater la nullité de la vente de l'appartement n° 3. Selon eux, la nationalisation étant abusive et illégale, l'Etat ne pouvait être le propriétaire légitime du bien et, par conséquent, ne pouvait légalement vendre une partie de celui-ci. Les requérants invoquaient notamment l'article 966 du code civil, selon lequel une obligation contractée en vertu d'une cause fausse ou illicite ne saurait produire d'effet.

13. Le 7 juin 1997, le tribunal de première instance d'Arad jugea que la nationalisation de la maison était illégale et que les requérants en étaient dès lors les propriétaires légitimes. Le tribunal rejeta toutefois la demande d'annulation de la vente conclue entre l'Etat et les époux D., au motif que ces derniers étaient des acquéreurs de bonne foi.

14. Les requérants relevèrent appel de ce jugement. Le 28 novembre 1997, le tribunal départemental d'Arad accueillit l'appel et renvoya l'affaire devant le tribunal de première instance pour un nouveau jugement.

15. Par un jugement du 6 juillet 1998, le tribunal de première instance d'Arad jugea la nationalisation de la maison illégale, reconnut les requérants comme étant les propriétaires de celle-ci et constata la nullité du contrat de vente conclu entre l'Etat et les époux D.

16. Le 2 février 1999, le tribunal départemental d'Arad accueillit l'appel des époux D. et rejeta l'action des requérants, jugeant que la nationalisation avait été légale et que, par conséquent, la vente par l'Etat de l'appartement n° 3 l'était elle aussi.

17. Les requérants saisirent la cour d'appel de Timișoara, qui se prononça par un arrêt du 30 juin 1999. La juridiction d'appel accueillit partiellement le recours des requérants en ce sens qu'elle jugea la nationalisation illégale et constata que ces derniers étaient restés les propriétaires légitimes du bien. Toutefois, elle rejeta le recours dans sa partie concernant la nullité de la vente de l'appartement n° 3, jugeant que l'Etat était présumé être propriétaire du bien au moment de la vente, malgré le litige au sujet du bien qui était pendant devant les tribunaux. Elle argua de plus que la loi n° 112/1995 servant de base légale à la vente de ces biens ne prévoyait pas de sanction en cas de vente d'un bien objet d'un litige devant les tribunaux. La cour d'appel ne répondit pas à l'argument des requérants tiré de la théorie de l'enrichissement sans cause (paragraphe 27 ci-dessous).

18. Le 20 août 2001, les requérants demandèrent à nouveau au tribunal de première instance d'Arad d'annuler la vente de l'appartement n° 3, faisant

valoir que les acheteurs avaient enfreint la loi. Leur action fut rejetée le 13 décembre 2001 pour cause d'autorité de la chose jugée.

II. LE DROIT INTERNE PERTINENT

19. Les dispositions pertinentes du décret n° 92/1950 sur la nationalisation de certains biens immeubles sont les suivantes :

Article I

« (...) afin d'assurer une bonne gestion des logements qui se sont délabrés du fait de la volonté de sabotage de la grande bourgeoisie et des exploiters qui possèdent un grand nombre d'immeubles ;

Afin de déposséder les exploiters d'un important moyen d'exploitation ;

Sont nationalisés les immeubles mentionnés dans les listes annexées (...) au présent décret et qui font partie de celui-ci. Ont été retenus pour l'établissement desdites listes :

1. les immeubles appartenant aux anciens industriels, grands propriétaires terriens, banquiers, grands négociants et aux autres représentants de la grande bourgeoisie ;

2. les immeubles appartenant aux exploiters immobiliers (...) »

Article II

« Sont exclus du champ d'application du présent décret et ne peuvent être nationalisés les immeubles appartenant aux ouvriers, fonctionnaires, petits artisans, intellectuels par profession et retraités. »

20. Les articles pertinents de la loi n° 112/1995 du 23 novembre 1995 précisant la situation juridique de certains biens immeubles à usage d'habitation, entrée en vigueur le 29 janvier 1996, sont ainsi libellés :

Article premier

« Les personnes physiques anciennement propriétaires de biens immeubles à usage d'habitation qui sont devenus, en vertu d'un titre, propriété de l'Etat ou d'autres personnes morales après le 6 mars 1945 et qui au 22 décembre 1989 étaient détenus par l'Etat ou d'autres personnes morales bénéficient, à titre de réparation, des mesures prévues par la présente loi.

Les dispositions de la présente loi sont également applicables, sans préjudice des lois existantes, aux héritiers des anciens propriétaires. »

Article 2

« Les personnes visées à l'article premier bénéficient d'une restitution en nature se concrétisant par le rétablissement de leur droit de propriété sur les logements qu'elles

habitent en tant que locataires et sur ceux qui sont vacants ; pour les autres logements, elles sont indemnisées dans les conditions prévues à l'article 12 (...) »

Article 9

« Les locataires des logements qui ne sont pas restitués en nature aux anciens propriétaires ou à leurs héritiers [selon la procédure instituée par la présente loi] peuvent opter, après l'expiration du délai prévu à l'article 14, pour l'achat de ces logements par paiement intégral ou échelonné.

(...) »

Article 14

« Les personnes pouvant prétendre à la restitution en nature ou à une indemnisation forment une demande à cet effet dans un délai de six mois à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi. »

21. Le 23 janvier 1996, le gouvernement adopta la décision n° 20/1996 pour l'application de la loi n° 112/1995. Selon cette décision, étaient considérés comme des biens immeubles sur lesquels l'Etat avait un titre de propriété les immeubles entrés dans le patrimoine de l'Etat légalement. La décision précisait aussi que ladite loi n'était pas applicable aux immeubles qui étaient entrés dans le patrimoine de l'Etat en l'absence d'une disposition légale susceptible de constituer le fondement juridique du droit de propriété de l'Etat.

22. Le 18 février 1997, le gouvernement adopta la décision n° 11/1997, qui complétait la décision n° 20/1996. L'article 1 § 3 de la décision n° 11/1997 définissait les biens acquis par l'Etat en application du décret n° 92/1950 comme étant ceux acquis dans le respect dudit décret et pour lesquels il y avait identité entre la personne figurant comme propriétaire sur les listes répertoriant les biens soumis à la nationalisation et le véritable propriétaire du bien à la date de la nationalisation.

23. Les dispositions pertinentes de la loi n° 10/2001 du 14 février 2001 sur le régime juridique des biens immeubles pris abusivement par l'Etat entre le 6 mars 1945 et le 22 décembre 1989 se lisent ainsi :

Article premier

« 1. Les immeubles que l'Etat (...) s'est appropriés abusivement entre le 6 mars 1945 et le 22 décembre 1989, de même que ceux pris par l'Etat en vertu de la loi n° 139/1940 sur les réquisitions et non restitués, feront l'objet d'une restitution, en règle générale en nature (...) »

2. Si la restitution en nature n'est pas possible, des mesures de réparation par équivalent sont adoptées. Ces mesures comprennent la compensation par d'autres biens ou services (...), l'attribution d'actions de sociétés commerciales qui se négocient

sur le marché des capitaux, de titres de valeur nominale utilisés exclusivement dans le processus de privatisation ou de dédommagements pécuniaires. »

Article 21

« 1. Dans un délai de six mois à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi, l'intéressé doit adresser une notification à la personne morale détentrice du bien et solliciter la restitution en nature (...) »

Article 40

« Une loi spéciale sera adoptée dans un délai de un an à compter de l'expiration du délai de six mois fixé pour l'envoi des notifications. Compte tenu des estimations, cette loi définira les modalités, le montant et les procédures d'indemnisation, avec plafonnement éventuel. »

Article 46

« (...) »

2. La vente et la donation des biens immeubles dont l'Etat s'est emparé illégalement sont frappées de nullité absolue, sauf lorsque ces actes ont été conclus de bonne foi.

(...) »

24. Les dispositions pertinentes du décret-loi n° 115/1938 sur les registres fonciers sont ainsi rédigées :

Article 17

« Les droits réels sur les immeubles peuvent être acquis s'il y a accord en ce sens entre vendeurs et acheteurs et si ladite constitution ou transmission du droit est inscrite dans le registre foncier. »

Article 26

« Les droits réels sont acquis sans inscription du droit dans le registre foncier par voie de succession, accession, vente forcée et expropriation ; toutefois, le titulaire du droit ne peut disposer du bien en vertu du registre foncier qu'après l'inscription du droit. »

Article 33

« A l'exception des restrictions et exceptions légales, le contenu du registre foncier est considéré exact au profit de la personne ayant acquis un droit réel par un acte juridique à titre onéreux si, au moment de l'acquisition du droit, le registre foncier ne comportait aucune mention d'une action ayant pour effet de contester son contenu, ou si la personne concernée n'a pas, d'une autre manière, eu connaissance d'une inexactitude. »

25. L'article 966 du code civil dispose :

« L'obligation sans cause ou fondée sur une cause fausse ou illicite ne peut produire aucun effet. »

26. En droit roumain, l'action en revendication est l'un des principaux moyens de protection du droit de propriété. Cette action n'est pas régie comme telle par la loi, mais elle s'est développée en tant que création jurisprudentielle. L'action en revendication se définit comme l'action réelle par laquelle le propriétaire dépossédé d'un bien demande sa restitution à la personne qui le possède. Le principal effet d'une action en revendication est que le tribunal qui accueille une telle action confirme le droit de propriété du demandeur, avec effet rétroactif, et oblige le défendeur à restituer le bien. Si la restitution en nature n'est pas possible, l'obligation de restitution est remplacée par une obligation de restitution par équivalent, c'est-à-dire de dédommagement (voir, par exemple, Liviu Pop, *Dreptul de proprietate și dezmembrăminteale sale* (Le droit de propriété et ses démembrements), éditions Lumina Lex, Bucarest, 1997, pp. 278-290 ; Ion Dogaru et T. Sâmbrian, *Elementele dreptului civil, vol. 2, Drepturile reale* (Éléments de droit civil, vol. 2, Les droits réels), éditions Oltenia, Craiova, 1994, p. 160).

27. Les systèmes issus du droit romain connaissent la règle équitable selon laquelle, si une personne se trouve enrichie sans cause aux dépens d'une autre, cette dernière peut demander une indemnité égale à l'enrichissement de la première (François Terré, Philippe Simmler et Yves Lequette, *Droit civil : les obligations*, Dalloz, 5^e édition, 1993, pp. 742-744 ; Ion Filipescu, *Drept civil : Teoria generală a obligațiilor* (Droit civil : théorie générale des obligations), éditions Actami, Bucarest, 1994, p. 98). Alors qu'une action en responsabilité civile délictuelle permet à la victime d'obtenir la *réparation exacte* du dommage éprouvé lorsqu'il y a faute de la part de l'enrichi, dans l'action fondée sur l'enrichissement sans cause, l'appauvri ne peut prétendre qu'au *montant de l'enrichissement* obtenu par son adversaire, à condition que le patrimoine de l'enrichi se trouve, sans cause légitime, enrichi aux dépens de celui de l'appauvri (François Terré, Philippe Simmler et Yves Lequette, *op. cit.*, p. 744 ; Ion Filipescu, *op. cit.*, p. 98).

EN DROIT

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

28. Les requérants allèguent que la vente de leur appartement à un tiers, qui a été validée par l'arrêt de la cour d'appel de Timișoara du 30 juin 1999 et n'a donné lieu à aucune indemnisation, a méconnu 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. »

A. Sur la recevabilité

29. La Cour constate que ce grief n'est pas manifestement mal fondé au sens de l'article 35 § 3 de la Convention. Elle observe par ailleurs qu'il ne se heurte à aucun autre motif d'irrecevabilité et le déclare donc recevable.

B. Sur le fond

30. Le Gouvernement considère que les requérants ne disposaient pas d'un bien au sens de l'article 1 du Protocole n° 1, car leur droit de propriété n'a pas été reconnu par une décision judiciaire définitive avant la vente du bien à des tiers. Il invoque à cet égard les affaires *Malhous c. République tchèque* ((déc.) [GC], n° 33071/96, CEDH 2000-XII) et *Constandache c. Roumanie* ((déc.), n° 46312/99, 11 juin 2002). Il fait valoir que l'immeuble en question avait été nationalisé conformément au décret n° 92/1950, de sorte qu'il ne se trouvait pas dans le patrimoine des requérants au moment de l'introduction de leur action en revendication immobilière devant le tribunal de première instance d'Arad, le 27 septembre 1993. De surcroît, les intéressés ont omis de faire inscrire leur droit de propriété dans le registre foncier avant la vente du bien par l'Etat. Or, selon la loi n° 115/1938 sur les registres fonciers applicable en Transylvanie, une telle omission équivaldrait à l'absence de droit.

31. Le Gouvernement estime qu'en tout état de cause les requérants pouvaient obtenir une indemnisation en vertu de la loi n° 10/2001.

32. Les intéressés soulignent que, dans sa décision définitive du 30 juin 1999, la cour d'appel de Timișoara a reconnu, avec effet rétroactif, l'illégalité de la nationalisation de leur bien, et donc leur légitimité en tant que propriétaires.

33. Ils estiment que la jurisprudence *Brumărescu* (*Brumărescu c. Roumanie* [GC], n° 28342/95, § 65, CEDH 1999-VII) est pertinente en l'espèce, et que les tribunaux ne sauraient refuser de se prononcer sur l'indemnisation qui leur est due du fait de la privation de propriété sans enfreindre leur droit à un tribunal garanti par l'article 6 § 1 de la Convention.

34. Les requérants font valoir que la privation dont ils se plaignent résulte de la vente par l'Etat de l'appartement n° 3 revendiqué par eux, au sujet duquel une procédure était pendante au moment de la vente. Selon la loi n° 112/1995, en vertu de laquelle la vente a été conclue, l'Etat ne pouvait vendre que les biens qu'il avait acquis légalement. Or la procédure engagée par les requérants a abouti à la reconnaissance de l'illégalité de la nationalisation, donc à la reconnaissance avec effet rétroactif de leur droit de propriété sur l'appartement. Etant donné qu'au moment de la vente l'Etat avait déjà été attaqué en justice par les requérants, qui invoquaient l'illégalité de la nationalisation, et que l'existence de cette procédure avait été indiquée dans le registre foncier, la vente ne pouvait être légale. Ils tiennent pour preuve de l'illégalité de la vente le fait que les autres appartements de la maison n'ont pas été vendus à leurs locataires, ce précisément au motif qu'une action était pendante devant les tribunaux. Ces appartements ont été restitués aux requérants comme conséquence de l'action en revendication. Ce n'est qu'en raison de l'influence du locataire de l'appartement n° 3, H.D., que l'appartement a été vendu à celui-ci de manière illégale.

En conséquence, la décision de la cour d'appel du 30 juin 1999 ayant rejeté la restitution de l'appartement en dépit de la reconnaissance du droit de propriété des requérants équivaut à une expropriation.

35. Les intéressés soulignent que, au moment de l'introduction de leur requête devant la Cour, la loi n° 10/2001 n'avait pas encore été adoptée. Cette loi ne produisant pas d'effets rétroactivement, l'éventuel dédommagement auquel ils pouvaient prétendre ne pouvait compenser le préjudice subi jusqu'à l'octroi dudit dédommagement. En tout état de cause, ils font valoir que les mesures de réparation prévues par la loi n° 10/2001 comprennent l'attribution d'actions de sociétés commerciales, ce qui est bien en deçà de la valeur du bien. Or, en vertu de la procédure en revendication, ils auraient droit à la restitution en nature ou en tout cas à une réparation représentant la valeur du bien.

36. Comme elle l'a précisé à plusieurs reprises, la Cour rappelle que l'article 1 du Protocole n° 1 contient trois normes distinctes : « la première, qui s'exprime dans la première phrase du premier alinéa et revêt un

caractère général, énonce le principe du respect de la propriété ; la deuxième, figurant dans la seconde phrase du même alinéa, vise la privation de propriété et la soumet à certaines conditions ; quant à la troisième, consignée dans le second alinéa, elle reconnaît aux Etats le pouvoir, entre autres, de réglementer l'usage des biens conformément à l'intérêt général (...). Il ne s'agit pas pour autant de règles dépourvues de rapport entre elles. La deuxième et la troisième ont trait à des exemples particuliers d'atteintes au droit de propriété ; dès lors, elles doivent s'interpréter à la lumière du principe consacré par la première » (voir, entre autres, l'arrêt *James et autres c. Royaume-Uni* du 21 février 1986, série A n° 98, pp. 29-30, § 37, lequel reprend en partie les termes de l'analyse que la Cour a développée dans son arrêt *Sporrong et Lönnroth c. Suède* du 23 septembre 1982, série A n° 52, p. 24, § 61 ; voir aussi les arrêts *Les saints monastères c. Grèce* du 9 décembre 1994, série A n° 301-A, p. 31, § 56, et *Iatridis c. Grèce* [GC], n° 31107/96, § 55, CEDH 1999-II).

1. Sur l'existence d'un bien

37. La Cour note que les parties ont des vues divergentes sur la question de savoir si les requérants étaient ou non titulaires d'un bien susceptible d'être protégé par l'article 1 du Protocole n° 1. En conséquence, la Cour est appelée à déterminer si la situation juridique dans laquelle se sont trouvés les intéressés est de nature à relever du champ d'application de l'article 1.

38. Elle observe que les requérants ont introduit une action en revendication immobilière pour faire constater l'illégalité de la nationalisation de leur bien et se le voir restituer. Dans son arrêt définitif du 30 juin 1999, la cour d'appel de Timișoara a établi que le bien en question avait été nationalisé en violation du décret de nationalisation n° 92/1950, a déclaré que les requérants en étaient restés les propriétaires légitimes et a ordonné la restitution du bien dans sa quasi-totalité. Certes, la cour d'appel a refusé d'ordonner la restitution de l'appartement. Néanmoins, le droit de propriété ainsi reconnu – avec effet rétroactif – sur le bien, y compris sur l'appartement n° 3, n'était pas révocable ; d'ailleurs il n'a pas été infirmé ou contesté à ce jour. Dès lors, la Cour estime que les requérants avaient un bien au sens de l'article 1 du Protocole n° 1.

2. Sur l'existence d'une ingérence

39. La Cour rappelle que les juridictions internes ont constaté que la nationalisation de l'immeuble appartenant aux requérants avait été illégale (paragraphe 17 et 34 ci-dessus). Or, en revendant à des tiers l'un des appartements de cet immeuble avant que la question de la légalité de la nationalisation eût été tranchée définitivement par les tribunaux, l'Etat a privé les intéressés de toute possibilité d'en recouvrer la possession (*Guillemin c. France*, arrêt du 21 février 1997, *Recueil des arrêts et*

décisions 1997-I, p. 164, § 54). Par la suite, tout en constatant l'illégalité de la nationalisation et donc le droit de propriété des requérants, la cour d'appel a refusé, compte tenu de la vente de l'appartement n° 3 conclue entre-temps, d'ordonner sa restitution aux intéressés. Ce faisant, elle a confirmé de manière définitive cette impossibilité pour les requérants de récupérer le bien en question.

40. Au vu de ce qui précède, la Cour considère que l'impossibilité pour les requérants de recouvrer la possession de l'appartement constitue sans nul doute une ingérence dans leur droit au respect de leur bien.

3. Sur la justification de l'ingérence

41. Reste à déterminer si l'ingérence constatée par la Cour a ou non enfreint l'article 1 du Protocole n° 1.

42. Pour déterminer s'il y a eu privation de biens au sens de la deuxième « norme », il faut non seulement vérifier s'il y a eu dépossession ou expropriation formelle, mais encore regarder au-delà des apparences et analyser les réalités de la situation litigieuse. La Convention visant à protéger des droits « concrets et effectifs », il importe de rechercher si ladite situation équivalait à une expropriation de fait (*Sporrong et Lönnroth* précité, pp. 24-25, § 63 ; *Vasilescu c. Roumanie*, arrêt du 22 mai 1998, *Recueil* 1998-III, p. 1078, § 51 ; *Brumărescu* précité, § 76).

43. La Cour relève que la situation créée par le jeu combiné de la vente de l'appartement et de l'arrêt de la cour d'appel de Timișoara du 30 juin 1999 – qui a confirmé le droit des requérants sur l'ensemble du bien tout en refusant d'ordonner la restitution de l'appartement n° 3 – a eu pour effet de priver les requérants du bénéfice de la partie de l'arrêt établissant leur droit de propriété sur l'appartement. Les intéressés n'avaient plus la faculté d'entrer en possession du bien, de le vendre et de le léguer, d'en consentir la donation, ou d'en disposer d'une autre manière. Dans ces conditions, la Cour constate que cette situation a eu pour effet de priver les requérants de leur bien au sens de la seconde phrase du premier alinéa de l'article 1 du Protocole n° 1.

44. Une privation de propriété relevant de cette deuxième norme peut seulement se justifier si l'on démontre notamment qu'elle est intervenue pour cause d'utilité publique et dans les conditions prévues par la loi. De surcroît, toute ingérence dans la jouissance de la propriété doit répondre au critère de proportionnalité. La Cour ne cesse de le rappeler : un juste équilibre doit être maintenu entre les exigences de l'intérêt général de la communauté et les impératifs de la sauvegarde des droits fondamentaux de l'individu. Le souci d'assurer un tel équilibre est inhérent à l'ensemble de la Convention. L'équilibre à préserver sera détruit si l'individu concerné supporte une charge spéciale et exorbitante (*Sporrong et Lönnroth* précité, pp. 26-28, §§ 69-74).

a) « Prévue par la loi »

45. L'article 1 du Protocole n° 1 exige, avant tout et surtout, qu'une ingérence de l'autorité publique dans la jouissance du droit au respect de biens soit légale (*Iatridis* précité, § 58). Le principe de légalité signifie également l'existence de normes de droit interne suffisamment accessibles, précises et prévisibles (*Hentrich c. France*, arrêt du 22 septembre 1994, série A n° 296-A, pp. 19-20, § 42, et *Lithgow et autres c. Royaume-Uni*, arrêt du 8 juillet 1986, série A n° 102, p. 47, § 110). La Cour jouit cependant d'une compétence limitée pour vérifier le respect du droit interne (*Håkansson et Sturesson c. Suède*, arrêt du 21 février 1990, série A n° 171-A, p. 16, § 47).

46. La Cour observe que le droit roumain tel qu'il était en vigueur au moment des faits, y compris la jurisprudence, manquait de clarté quant aux conséquences de la reconnaissance du droit de propriété d'un particulier sur un bien qui se trouvait dans le patrimoine de l'Etat mais avait été vendu par l'Etat possesseur à un tiers.

47. Elle note que, à l'époque, deux situations pouvaient être distinguées quant aux possibilités de restitution des logements que le régime communiste avait extraits du patrimoine des particuliers pour les transférer dans le patrimoine de l'Etat :

a) Le cas où l'Etat possédait un titre de propriété (*cu titlu*). Le cadre légal de ce type de situation était défini par la loi n° 112/1995, *lex specialis* en la matière dérogeant au droit commun que fixe le code civil (article 24 de la loi). Cette loi, qui a été remplacée le 8 février 2001 par la loi n° 10/2001, instituait une commission administrative chargée de l'examen des demandes de restitution. Egalement par dérogation au droit commun, l'article 9 de la loi n° 112/1995 accordait à l'Etat bailleur le droit de vendre aux locataires les logements que ces derniers occupaient. Toujours selon l'article 9, la vente des biens aux locataires ne pouvait avoir lieu qu'à l'échéance d'une période de six mois, au cours de laquelle les anciens propriétaires avaient la faculté de demander la restitution du bien ou une indemnisation.

De l'avis de la Cour, une telle disposition était destinée de toute évidence à éviter la vente d'un bien au sujet duquel une demande de restitution avait été déposée avant qu'une décision sur la restitution ne soit prise. Néanmoins, la Cour note que l'article 9 ne renferme aucune disposition explicite et précise quant à l'hypothèse d'une vente au profit de locataires qui intervient après l'expiration du délai de six mois mais avant l'adoption d'une décision administrative sur la demande de restitution.

b) Le cas où l'Etat ne possédait pas de titre de propriété relatif au bien (*fără titlu*). Avant l'entrée en vigueur de la loi n° 10/2001, ce type de situations était régi par le droit commun, c'est-à-dire par les dispositions du code civil en matière de propriété, y compris par la jurisprudence concernant l'action en revendication immobilière.

Dès lors, la loi n° 112/1995 ne s'appliquant qu'à la situation des biens au sujet desquels l'Etat avait un titre de propriété, la Cour observe qu'aucune autre disposition interne n'accordait à l'Etat le droit de vendre un bien se trouvant *de facto* dans son patrimoine, donc pour lequel il n'avait pas de titre, ou faisant l'objet d'une contestation en justice ayant pour but d'établir l'inexistence d'un tel titre. D'ailleurs, ni les requérants ni le Gouvernement n'ont prétendu que la vente à un particulier d'un bien confisqué ou nationalisé *de facto* avait à l'époque des faits une base légale.

48. En l'espèce, la Cour note que l'action en revendication introduite par les requérants devant les tribunaux était fondée sur le code civil et visait à faire valoir l'inexistence, du point de vue légal, du titre de propriété de l'Etat. En conséquence, elle estime que les intéressés pouvaient légitimement considérer que leur bien ne tombait pas sous l'empire de la loi n° 112/1995, *lex specialis*, et que ce bien ne pouvait donc être proposé à la vente par l'Etat bailleur. C'est précisément le motif avancé par les autorités d'Arad lorsqu'elles ont refusé de vendre la plupart des appartements composant la maison des requérants (paragraphe 8 et 9 ci-dessus).

Dès lors, la Cour a du mal à percevoir une cohérence entre, d'une part, le refus des autorités locales de la ville d'Arad – fondé sur le droit interne – de vendre les appartements composant le bien tant que la question de la légalité de la nationalisation n'aurait pas été tranchée par la justice et, d'autre part, la décision des mêmes autorités de faire une exception en vendant l'appartement n° 3, et la décision de la cour d'appel du 30 juin 1999 confirmant la légalité de cette vente tout en constatant l'illégalité de la privation de propriété subie en 1950.

49. Toutefois, étant donné la marge d'appréciation des autorités internes, et singulièrement des cours et tribunaux, dans l'interprétation et l'application de la loi interne, la Cour estime qu'il n'y a pas lieu de se prononcer catégoriquement sur le point de savoir si la vente par l'Etat du bien des requérants était « prévue par la loi », en d'autres termes si la loi interne en la matière répondait aux exigences de prévisibilité et de précision, et si l'interprétation de ce droit en l'espèce était arbitraire ou non.

En conséquence, elle partira du principe que l'ingérence en question était « prévue par la loi ». Néanmoins, la Cour est appelée à vérifier si la manière dont le droit interne est interprété et appliqué, même en cas de respect des exigences légales, produit des effets conformes aux principes de la Convention. Dans cette optique, l'élément d'incertitude présent dans la loi et l'ample marge de manœuvre que cette dernière confère aux autorités entrent en ligne de compte dans l'examen de la conformité de la mesure litigieuse aux exigences du juste équilibre.

b) But de l'ingérence

50. Pour ce qui est du but de l'ingérence, le Gouvernement n'a avancé aucune justification. Toutefois, la Cour est prête à considérer qu'en

l'occurrence l'ingérence en question visait un but légitime, à savoir la protection des droits d'autrui – « autrui » étant ici l'acheteur de bonne foi –, eu égard au principe de la sécurité des rapports juridiques.

c) Proportionnalité de l'ingérence

51. Une mesure d'ingérence dans le droit au respect des biens doit ménager un juste équilibre entre les exigences de l'intérêt général de la communauté et les impératifs de la sauvegarde des droits fondamentaux de l'individu (voir, parmi d'autres, *Sporrong et Lönnroth* précité, p. 26, § 69). Le souci d'assurer un tel équilibre se reflète dans la structure de l'article 1 du Protocole n° 1 tout entier, donc aussi dans la seconde phrase qui doit se lire à la lumière du principe consacré par la première. En particulier, il doit exister un rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé par toute mesure privant une personne de sa propriété (*Pressos Compania Naviera S.A. et autres c. Belgique*, arrêt du 20 novembre 1995, série A n° 332, p. 23, § 38).

52. Afin de déterminer si la mesure litigieuse respecte le juste équilibre voulu et, notamment, si elle ne fait pas peser sur les requérants une charge disproportionnée, il y a lieu de prendre en considération les modalités d'indemnisation prévues par la législation interne. A cet égard, la Cour a déjà dit que, sans le versement d'une somme raisonnablement en rapport avec la valeur du bien, une privation de propriété constitue normalement une atteinte excessive, et qu'un manque total d'indemnisation ne saurait se justifier sur le terrain de l'article 1 du Protocole n° 1 que dans des circonstances exceptionnelles (*Les saints monastères* précité, p. 35, § 71 ; *Ex-roi de Grèce et autres c. Grèce* [GC], n° 25701/94, § 89, CEDH 2000-XII ; *Broniowski c. Pologne* [GC], n° 31443/96, § 176, CEDH 2004-V).

53. En tout état de cause, ainsi que la Cour l'a déjà dit, si une réforme radicale du système politique et économique d'un pays ou bien l'état de ses finances peuvent théoriquement justifier des limitations draconiennes à l'indemnisation, de telles circonstances ne sauraient être mises en avant au détriment des principes fondamentaux qui sous-tendent la Convention, tels le principe de légalité et celui de l'autorité et de l'effectivité du pouvoir judiciaire (*Broniowski* précité, §§ 175, 183 et 184). A plus forte raison, une absence totale d'indemnisation ne peut se justifier, même dans un contexte exceptionnel, en présence d'une atteinte aux principes fondamentaux consacrés par la Convention.

54. En l'espèce, la Cour note qu'aucune disposition de la loi interne ne prévoit avec clarté et certitude les conséquences, pour le droit de propriété d'un particulier, de la vente de son bien par l'Etat à un tiers de bonne foi.

Plus précisément, le droit interne ne donne pas de réponse claire et détaillée à la question de savoir si, et de quelle manière, peut être dédommagé le propriétaire ainsi privé de son bien.

En effet, tandis que l'action en revendication telle que présentée par la doctrine semble faire peser sur l'Etat-vendeur se trouvant dans l'incapacité de restituer le bien une obligation de dédommagement intégral (paragraphe 26 ci-dessus), la théorie de l'enrichissement sans cause décharge le vendeur ainsi enrichi de toute obligation d'indemnisation lorsque l'enrichissement est la conséquence d'un acte juridique (en l'espèce une vente).

En outre, l'action en responsabilité délictuelle ne saurait être engagée en l'absence de faute de la part de celui qui a causé le préjudice en question (paragraphe 27 ci-dessus). En l'espèce, la conclusion de la cour d'appel selon laquelle la vente était légale puisque les parties étaient de bonne foi exclut donc en principe une responsabilité pour faute de l'Etat.

55. En résumé, dans un cas semblable à celui des requérants, il n'est pas certain qu'à l'époque des faits le droit interne prévoyait une quelconque indemnisation. D'ailleurs le Gouvernement n'a pas soutenu que les intéressés disposaient d'une telle possibilité en droit interne et n'a pas non plus affirmé l'existence d'une jurisprudence interprétant ou appliquant la loi interne dans le sens de l'existence d'une voie d'indemnisation.

56. Le Gouvernement soutient en revanche que la loi n° 10/2001 a offert aux requérants un droit à indemnisation.

A cet égard, la Cour note en premier lieu qu'au moment de l'entrée en vigueur de la loi n° 10/2001, le 14 février 2001, les requérants se trouvaient déjà privés de leur bien sans indemnisation depuis juin 1999 et que la Cour était saisie de leur affaire depuis novembre 1999.

En second lieu, elle relève que l'article 1 de la loi n° 10/2001 accorde un droit à restitution ou indemnisation aux personnes qui ont été privées abusivement de leur bien entre le 6 mars 1945 et le 22 décembre 1989 (paragraphe 23 ci-dessus). La loi ne contient néanmoins aucune disposition spécifique sur le droit à indemnisation en cas de reconnaissance par voie judiciaire du caractère abusif de la privation, lorsque cette reconnaissance est intervenue avant l'entrée en vigueur de la loi, ainsi qu'en cas de privation résultant de la vente du bien intervenue après le 22 décembre 1989, comme c'est le cas en l'espèce.

A supposer toutefois que la loi n° 10/2001 constitue une base légale pour une demande d'indemnisation, comme le soutient le Gouvernement, la Cour observe que l'article 40 de cette loi indique qu'une loi future devrait établir les modalités, le montant et les procédures d'indemnisation (paragraphe 23 ci-dessus). Or, à ce jour, aucune loi d'indemnisation n'a été votée. En conséquence, la Cour considère que la loi n° 10/2001 n'offre pas aux requérants de possibilité d'indemnisation pour la privation en question.

57. Il reste à déterminer si une absence totale d'indemnisation pouvait se justifier compte tenu des faits de l'espèce.

58. D'une part, aucune circonstance exceptionnelle n'a été invoquée par le Gouvernement pour justifier l'absence totale d'indemnisation.

D'autre part, l'Etat a vendu le bien alors qu'il était attaqué en justice par les requérants, lesquels s'estimaient victimes d'une nationalisation abusive, et alors qu'il venait de refuser de vendre les autres appartements situés dans le même immeuble. De l'avis de la Cour, une telle attitude de l'Etat ne saurait se justifier par aucune cause générale d'utilité publique, qu'elle soit d'ordre politique, social ou financier, ni par les intérêts de la société dans son ensemble. Non seulement cette attitude a fait naître une discrimination entre les différents locataires qui souhaitaient acquérir leurs logements respectifs, mais de plus elle était de nature à compromettre l'effectivité du pouvoir judiciaire saisi par les requérants en vue de la protection du droit de propriété qu'ils prétendaient avoir sur l'immeuble en question.

59. En conséquence, compte tenu de l'atteinte portée par cette privation aux principes fondamentaux de non-discrimination et de primauté du droit qui sous-tendent la Convention, l'absence totale d'indemnisation a fait supporter aux requérants une charge disproportionnée et excessive incompatible avec le droit au respect des biens garanti par l'article 1 du Protocole n° 1.

Dès lors, il y a eu en l'espèce violation de cette disposition.

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

A. Durée de la procédure

60. Les requérants se plaignent de la durée de la procédure concernant leur bien, qui a commencé le 27 septembre 1993 et s'est achevée définitivement par l'arrêt du 30 juin 1999. Ils estiment que cette durée est contraire à l'article 6 § 1 de la Convention, qui 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 (...) »

1. *Sur la recevabilité*

61. La Cour constate que le grief n'est pas manifestement mal fondé au sens de l'article 35 § 3 de la Convention. Elle considère par ailleurs qu'il ne se heurte à aucun autre motif d'irrecevabilité. Elle le déclare donc recevable.

2. *Sur le fond*

a) Période à prendre en considération

62. La Cour note que la procédure a commencé le 27 septembre 1993, avec la saisine du tribunal de première instance d'Arad, et a pris fin le

30 juin 1999 avec l'arrêt définitif de la cour d'appel de Timișoara. Elle a donc duré près de six ans.

63. Toutefois, la Convention étant entrée en vigueur à l'égard de la Roumanie le 20 juin 1994, la période antérieure à cette dernière date échappe à la compétence *ratione temporis* de la Cour. De plus, la Cour ne peut prendre en considération que la période de cinq ans environ qui s'est écoulée depuis ladite entrée en vigueur, même si elle tiendra compte du stade qu'avait atteint la procédure avant cette date (voir, par exemple, *Humen c. Pologne* [GC], n° 26614/95, §§ 58-59, 15 octobre 1999).

b) Caractère raisonnable de la procédure

64. Le Gouvernement estime que l'exigence de célérité prévue par l'article 6 § 1 de la Convention n'a pas été méconnue, compte tenu de ce que l'affaire a été examinée par sept juridictions successives. Selon lui, l'espèce présentait un certain degré de complexité, puisqu'elle concernait un immeuble nationalisé et que, par conséquent, plusieurs questions ont dû être étudiées : les inscriptions dans le registre foncier et l'interprétation de différentes expressions employées par la loi dans ce contexte, à savoir « nationalisation avec titre » et « nationalisation sans titre ». De surcroît, des modifications législatives sont intervenues pendant cette période, ce qui a rendu l'examen encore plus complexe. Invoquant à cet égard la jurisprudence *Calvelli et Ciglio c. Italie* ([GC], n° 32967/96, §§ 65-66, CEDH 2002-I) et *Constandache* (décision précitée), ainsi que le fait que devant chacun des sept tribunaux la procédure judiciaire a connu des délais acceptables, le Gouvernement conclut au caractère raisonnable de la période prise en considération. En ce qui concerne la conduite des requérants, il estime que les renvois successifs sollicités par les parties – y compris les requérants – pour engager un avocat, préparer leur défense ou encore faire intervenir les héritiers, sont à l'origine du retard de plus d'un an et huit mois dans le traitement de l'affaire.

65. Les requérants considèrent que la lenteur de la procédure s'explique par le refus des tribunaux de trancher le fond de l'affaire, dans un premier temps, et par l'absence d'impartialité et d'indépendance des tribunaux soumis à l'influence des autorités. Ils soulignent que le prononcé public des décisions a été ajourné plusieurs fois. Quant à leur propre conduite, ils admettent avoir demandé le report de la procédure, mais cela uniquement parce que le tribunal n'a pas cité régulièrement la partie adverse et qu'une procédure qui s'est déroulée en l'absence de l'une des parties pour cause d'absence de citation régulière est susceptible d'annulation.

66. La Cour rappelle que le caractère raisonnable de la durée d'une procédure s'apprécie suivant les circonstances de la cause et eu égard aux critères consacrés par sa jurisprudence, en particulier la complexité de l'affaire, le comportement du requérant et celui des autorités compétentes ainsi que l'enjeu du litige pour l'intéressé (voir, parmi beaucoup d'autres,

Frydlender c. France [GC], n° 30979/96, § 43, CEDH 2000-VII, et *Hartman c. République tchèque*, n° 53341/99, § 73, 10 juillet 2003).

67. De l'avis de la Cour, le présent litige ne revêtait pas une complexité particulière, puisqu'il s'agissait au départ d'une simple action en revendication immobilière.

68. La Cour note que le tribunal de première instance d'Arad a été saisi en septembre 1993 et a mis quatre ans pour se prononcer sur le fond de l'affaire, le 7 juin 1997, après avoir refusé dans un premier temps de statuer au principal. Or c'est précisément en raison de ce retard que le bien revendiqué par les requérants a pu être vendu à des tiers, ce qui a obligé les premiers à compléter leur action par une demande d'annulation de la vente.

En outre, il ressort des faits que plusieurs audiences ont été ajournées en raison du défaut de citation régulière des parties, lacune que l'on ne saurait imputer aux requérants.

De manière générale, au vu des éléments du dossier, la Cour estime que l'on ne peut reprocher un manque de diligence aux intéressés.

69. Ces éléments suffisent à la Cour pour conclure que la cause des requérants n'a pas été entendue dans un délai raisonnable.

Partant, il y a eu violation de l'article 6 § 1 de la Convention.

B. Impartialité et indépendance des tribunaux

70. Les requérants allèguent le défaut d'indépendance et d'impartialité des tribunaux, lesquels auraient été orientés par les discours politiques de l'époque et par l'influence personnelle de H.D., vedette nationale.

71. Le Gouvernement ne se prononce pas à ce sujet.

72. La Cour note que les requérants n'ont fourni aucune précision à l'appui de leurs affirmations. En outre, en examinant le dossier, elle ne décèle aucun élément susceptible de mettre en doute l'impartialité subjective ou objective des tribunaux ayant connu de leur affaire ou leur indépendance.

73. Il s'ensuit que ce grief est manifestement mal fondé et doit être rejeté en application de l'article 35 §§ 3 et 4 de la Convention.

III. SUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 41 DE LA CONVENTION

74. 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

75. Les requérants soulignent que l'appartement n° 3 non encore restitué fait partie d'une maison qui a été conçue comme un ensemble. Dès lors, ils considèrent que la manière la plus adéquate pour l'Etat de réparer le préjudice matériel causé serait de leur rendre cet appartement aussi, puisqu'ils se sont vu redonner les autres appartements composant la maison. Au cas où l'Etat ne pourrait le restituer, les intéressés réclament une somme équivalant à la valeur marchande du bien. Ils font valoir que l'immeuble en question est situé au centre de la ville d'Arad, que l'appartement occupe le premier étage de la maison (260 m²) et le sous-sol, et que le sous-sol est par ailleurs loué à des entreprises et à un parti politique qui y a installé son siège. Les requérants ont présenté à la Cour l'annonce que les époux D. avaient fait paraître dans le journal local et qui proposait la vente de l'appartement pour 72 000 euros (EUR). Compte tenu aussi de la clientèle déjà constituée en faveur de l'espace commercial, les intéressés sollicitent 150 000 EUR au titre du préjudice matériel.

Par ailleurs, ils demandent 50 000 EUR au titre du dommage moral pour les désagréments qui leur ont été causés par la médiatisation outrancière de leur litige en raison de l'influence de H.D., et pour les frustrations engendrées par la durée excessive de leur procédure, et le mépris de leur droit au respect de leur bien.

76. Le Gouvernement n'a pas formulé d'observations sur ce point.

77. La Cour rappelle qu'un arrêt constatant une violation entraîne pour l'Etat défendeur l'obligation juridique au regard de la Convention de mettre un terme à la violation et d'en effacer les conséquences. Si le droit interne ne permet d'effacer qu'imparfaitement les conséquences de cette violation, l'article 41 de la Convention confère à la Cour le pouvoir d'accorder une réparation à la partie lésée par l'acte ou l'omission à propos desquels une violation de la Convention a été constatée. Dans l'exercice de ce pouvoir, elle dispose d'une certaine latitude ; l'adjectif « équitable » et le membre de phrase « s'il y a lieu » en témoignent.

78. Parmi les éléments pris en considération par la Cour, lorsqu'elle statue en la matière, figurent le dommage matériel, c'est-à-dire les pertes effectivement subies en conséquence directe de la violation alléguée, et le dommage moral, c'est-à-dire la réparation de l'état d'angoisse, des désagréments et des incertitudes résultant de cette violation, ainsi que d'autres dommages non matériels (voir, parmi d'autres, *Ernestina Zullo c. Italie*, n° 64897/01, § 25, 10 novembre 2004).

79. En outre, là où les divers éléments constituant le préjudice ne se prêtent pas à un calcul exact ou là où la distinction entre dommage matériel et dommage moral se révèle difficile, la Cour peut être amenée à les examiner globalement (*Comingersoll S.A. c. Portugal* [GC], n° 35382/97, § 29, CEDH 2000-IV).

80. La Cour estime, dans les circonstances de l'espèce, que la restitution du bien litigieux, telle qu'ordonnée par l'arrêt définitif de la cour d'appel de Timișoara du 30 juin 1999, placerait les requérants autant que possible dans une situation équivalant à celle où ils se trouveraient si les exigences de l'article 1 du Protocole n° 1 n'avaient pas été méconnues.

81. A défaut pour l'Etat défendeur de procéder à pareille restitution dans un délai de trois mois à compter du jour où le présent arrêt sera devenu définitif, la Cour décide qu'il devra verser aux intéressés, pour dommage matériel, une somme correspondant à la valeur actuelle du bien.

82. Quant à la détermination du montant de cette indemnité, la Cour note que les requérants n'ont pas soumis de rapport d'expertise permettant de déterminer la valeur de l'appartement et se sont bornés à présenter le prix auquel il était proposé à la vente en 2002. D'autre part, le Gouvernement n'a pas formulé d'observations contestant les dires des requérants.

83. Compte tenu des informations dont elle dispose sur les prix du marché immobilier local, et eu égard au fait que l'appartement en question est utilisé à des fins commerciales, la Cour estime la valeur vénale actuelle du bien à 80 000 EUR.

En revanche, la Cour constate que les requérants n'ont présenté aucun élément de preuve concernant la valeur de la clientèle qui se serait constituée en faveur de l'espace commercial et rejette dès lors leur demande sur ce point.

84. De surcroît, la Cour considère que les événements en cause ont entraîné des atteintes graves aux droits des requérants au respect de leur bien et à une procédure menée dans un délai raisonnable, atteintes pour lesquelles la somme de 5 000 EUR représenterait une réparation équitable du préjudice moral subi.

B. Frais et dépens

85. Les requérants demandent également 2 000 EUR pour les frais et dépens exposés devant les juridictions internes et devant la Cour, qu'ils ventilent ainsi : 1 030 EUR pour les honoraires d'avocat acquittés entre 1999 et 2003, et 970 EUR pour frais divers (frais et taxes judiciaires, téléphone, photocopies, notaire, etc.).

86. Le Gouvernement affirme que les prétentions des requérants sont excessives.

87. Selon la jurisprudence de la Cour, un requérant ne peut obtenir le remboursement de ses frais et dépens que dans la mesure où se trouvent établis leur réalité, leur nécessité et le caractère raisonnable de leur taux. En l'espèce, la Cour note que les intéressés ont présenté les factures des honoraires d'avocat acquittés entre 1999 et 2003, factures dont le montant total s'élève à 1 030 EUR.

Quant aux autres frais, ils ne sont étayés que partiellement, les requérants n'ayant pas ventilé de façon détaillée toutes les sommes engagées pour les taxes judiciaires, le courrier, le téléphone et les photocopies tirées de l'ensemble des documents. La Cour fixera donc en équité une somme à ce titre.

La Cour relève aussi que les requérants ne se sont pas vu rembourser les frais exposés dans les procédures nationales, puisque les tribunaux internes ont considéré que la demande d'intervention des acheteurs de l'appartement n° 3 était fondée et que, dès lors, les frais dus aux requérants compensaient les frais que ces derniers devaient à la famille D.

Compte tenu des éléments en sa possession et des critères susmentionnés, la Cour estime raisonnable la somme de 1 600 EUR tous frais confondus et l'accorde aux requérants.

C. Intérêts moratoires

88. La Cour juge approprié de calquer 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

1. *Déclare*, à l'unanimité, la requête recevable quant aux griefs relatifs à l'atteinte au droit de propriété et à la durée de la procédure, et irrecevable pour le surplus ;
2. *Dit*, par six voix contre une, qu'il y a eu violation de l'article 1 du Protocole n° 1 ;
3. *Dit*, à l'unanimité, qu'il y a eu violation de l'article 6 § 1 de la Convention ;
4. *Dit*, à l'unanimité,
 - a) que l'Etat défendeur doit restituer aux requérants leur immeuble, dans les trois mois à compter du jour où le présent arrêt sera devenu définitif conformément à l'article 44 § 2 de la Convention ;
 - b) qu'à défaut, l'Etat défendeur doit verser aux requérants, 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, plus tout montant pouvant être dû à titre d'impôt :
 - i. 80 000 EUR (quatre-vingt mille euros) pour dommage matériel,
 - ii. 5 000 EUR (cinq mille euros) pour dommage moral,

- iii. 1 600 EUR (mille six cents euros) pour frais et dépens ;
 - c) 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 ;
5. *Rejette*, à l'unanimité, la demande de satisfaction équitable pour le surplus.

Fait en français, puis communiqué par écrit le 21 juillet 2005, en application de l'article 77 §§ 2 et 3 du règlement.

Vincent BERGER
Greffier

Boštjan ZUPANČIČ
Président