



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

ANCIENNE DEUXIÈME SECTION

AFFAIRE ZICH ET AUTRES c. RÉPUBLIQUE TCHÈQUE

(Requête n° 48548/99)

ARRÊT

STRASBOURG

18 juillet 2006

DÉFINITIF

18/10/2006

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 Zich et autres c. République tchèque,

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

MM. J.-P. COSTA, *président*,

A.B. BAKA

R. TÜRMEN,

K. JUNGWIERT,

M. UGREKHELIDZE,

M^{mes} A. MULARONI,

E. FURA-SANDSTRÖM, *juges*

S. DOLLÉ, *greffière de section*,

Après en avoir délibéré en chambre du conseil le 27 juin 2006,

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

PROCÉDURE

1. A l'origine de l'affaire se trouve une requête (n° 48548/99) dirigée contre la République tchèque et dont huit ressortissants de cet Etat, MM. František Zich, Petr Housa, Luboš Macho, Tomáš Čuba, Miroslav Havlák, Daniela Hajzlerová, Zdeněk Diviš et Alena Nováková (« les requérants »), ont saisi la Cour le 17 mai 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^{es} M. Cilínková et M. Ehlová, avocates à Prague. Le gouvernement tchèque (« le Gouvernement ») est représenté par son agent, M. V.A. Schorm.

3. Les requérants se plaignaient d'avoir subi une atteinte disproportionnée à leurs droits patrimoniaux en violation de l'article 1 du Protocole n° 1.

4. La requête a été attribuée à la deuxième 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.

5. Par une décision du 26 avril 2005, la Cour a déclaré la requête recevable.

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

EN FAIT

I. LES CIRCONSTANCES DE L'ESPÈCE

7. Les requérants sont nés respectivement en 1950, 1964, 1968, 1969, 1951, 1959, 1946 et 1966 et résident à Prague.

8. Les requérants sont membres d'une coopérative de logement (*bytové družstvo*) (ci-après « la coopérative »), qui était propriétaire d'un immeuble sis à Prague 3. Construit en 1937, l'immeuble fut, dans les années soixante, cédé à l'Etat par ses propriétaires d'origine parce qu'ils se trouvaient dans la gêne. En 1981, la maison fut acquise par le prédécesseur de la coopérative dans le cadre d'un accord économique conclu avec l'Etat, auquel il versa à ce titre la somme de 1 512 000 CZK (53 470 EUR). La coopérative aurait procédé à une reconstruction et une modernisation de grande ampleur rendues possibles, entre autres, par des travaux effectués par les membres de la coopérative habitant l'immeuble.

9. En juin 1991, les propriétaires d'origine invitèrent, sans succès, la coopérative à restituer l'immeuble.

10. Le 3 octobre 1991, les successeurs des propriétaires d'origine (ci-après « les demandeurs ») intentèrent une action auprès du tribunal d'arrondissement (*obvodní soud*) de Prague 3, en vue d'obtenir que celui-ci ordonne à la coopérative de conclure avec eux un accord sur la restitution de l'immeuble en question. Ils se considéraient comme les personnes habilitées à demander la restitution en vertu de la loi sur les réhabilitations extrajudiciaires, alléguant que la cession de l'immeuble à l'Etat avait eu lieu dans les circonstances prévues par l'article 6-1 d) et h) de ladite loi.

11. La coopérative s'opposa à cette demande en faisant valoir que la restitution *in natura* porterait atteinte aux droits de ses membres et créerait un nouveau tort patrimonial. Elle invita les demandeurs à se contenter d'une compensation financière comme prévu par l'article 13 de la loi sur les réhabilitations extrajudiciaires. Elle estimait que le tribunal devait avant tout établir si la prétention des demandeurs était justifiée par la gêne alléguée lors de la cession de l'immeuble à l'Etat. En vertu de l'article 93-1 du code de procédure civile, cinq des huit requérants, à savoir MM. František Zich, Petr Housa et Miroslav Havlák, et M^{mes} Daniela Hajzlerová et Alena Nováková, se joignirent à la procédure en qualité de parties intervenantes ; ils partageaient l'opinion de la coopérative.

12. Au cours de l'année 1992, les requérants invitèrent la coopérative, en vertu de l'article 24 de la loi sur la transformation des coopératives, à conclure un accord par lequel elle leur transférerait le droit de propriété sur les appartements qu'ils habitaient.

13. A l'audience tenue le 3 décembre 1992 devant le tribunal d'arrondissement, les parties trouvèrent inutile de solliciter une expertise

pour estimer la valeur de l'immeuble. Les demandeurs déclarèrent à cet égard :

« Nous considérons une expertise comme superflue notamment du fait qu'à notre avis, le tribunal devrait tout d'abord évaluer les prétentions de la partie requérante du point de vue du droit, c'est-à-dire rechercher si elle a droit à la restitution de l'immeuble ou pas ; nous considérons que la question du règlement financier des parties à la procédure est secondaire à ce stade et qu'elle n'est pas l'objet de ce litige. En fait, le droit de la partie défenderesse à ce que la différence entre les prix lui soit remboursée au sens de l'article 7-4 de la loi n° 87/1991 dépend du droit de propriété des demandeurs de l'immeuble, qui n'est pas encore établi. »

14. La coopérative exprima un avis similaire :

« Nous aussi considérons l'expertise (...) comme superflue du point de vue de la nécessité de fournir des preuves. Nous estimons que l'immeuble ne peut être restitué et que, par conséquent, la partie défenderesse n'aura pas droit au remboursement d'une quelconque somme. Nous n'exigeons pas d'expertise sur la valeur de l'immeuble (...). »

15. Le 23 mars 1994, le tribunal d'arrondissement fit droit à la requête des demandeurs et ordonna à la coopérative de conclure un accord de restitution de l'immeuble, de façon que les demandeurs en deviennent les copropriétaires. Il prit en compte de nombreuses preuves écrites soumises par les demandeurs pour étayer leur qualité de personnes habilitées à demander la restitution, ainsi que les dépositions de ces derniers. Il en conclut que l'état de gêne était établi chez les demandeurs, que ceux-ci étaient des personnes habilitées à demander la restitution au sens de l'article 3 de la loi sur les réhabilitations extrajudiciaires et que la coopérative était tenue à restitution au sens de l'article 4 de ladite loi. Le tribunal réfuta en revanche les objections de la coopérative et des requérants, déclarant :

« En ce qui concerne le tort causé aux membres de la coopérative si la demande de restitution est satisfaite (...), il est vrai que la cession de l'immeuble (qui est jusqu'à ce moment propriété de la coopérative en tant que personne morale) aux personnes habilitées permettra à celles-ci de disposer de leur droit de propriété dans les conditions prévues par les articles 123 et suiv. du code civil. Les appartements de la coopérative perdront leur caractère coopératif et les locataires de ces appartements ne pourront plus invoquer les droits que leur confère la législation sur les appartements coopératifs. Il faut ici renvoyer à l'article 11 de la loi sur les réhabilitations extrajudiciaires, qui prévoit une sorte de compensation financière entre l'Etat et la partie tenue à restitution, en l'espèce la coopérative, en cas de restitution du bien possédé par la coopérative, ainsi qu'à l'article 12-4 de ladite loi, qui protège les droits des locataires des appartements situés dans les immeubles restitués (...). »

16. En appliquant le principe *lex posterior derogat priori*, le tribunal réfuta également les objections de la coopérative concernant la contradiction entre les dispositions du code civil et celles de la loi sur les réhabilitations extrajudiciaires, l'augmentation de valeur de l'immeuble (si elle était établie, les personnes habilitées rembourseraient la différence de valeur) et

le changement de caractère de l'immeuble (il avait toujours servi au logement).

17. La coopérative et les requérants interjetèrent appel de ce jugement, reprochant au tribunal d'avoir porté atteinte à leurs droits et de ne pas avoir tenu compte des conséquences de sa décision. Ils firent valoir que la coopérative était une société commerciale dont les associés étaient uniquement des personnes physiques et que, en tant que telle, elle était exclue du cercle des personnes tenues à restitution au sens de l'article 4-1 de la loi sur les réhabilitations extrajudiciaires.

18. Le 12 janvier 1996, le tribunal municipal (*městský soud*) de Prague confirma le jugement du tribunal de première instance en relevant que ce dernier avait suffisamment établi les faits et apprécié les preuves et que sa conclusion juridique était bien fondée. Le tribunal releva que, selon la terminologie juridique constante, une coopérative n'était pas une société commerciale, les deux termes étant distincts et ne pouvant être interprétés arbitrairement lors de l'application de la loi sur les réhabilitations extrajudiciaires. Il en conclut que, si le législateur n'avait pas expressément inclus les coopératives dans les exceptions prévues par l'article 4-1 de ladite loi, il ne pouvait pas y suppléer par une décision dans une affaire concrète.

19. Le tribunal municipal ayant déclaré qu'il était possible de soumettre un pourvoi en cassation (*dovolání*), la coopérative et les requérants se pourvurent en cassation le 17 avril 1996 pour alléguer que les tribunaux n'avaient pas jugé leur affaire de façon correcte. Ils firent valoir que la coopérative n'était pas tenue à restitution au sens de l'article 4-1 de la loi sur les réhabilitations extrajudiciaires et que sa nature aurait dû être évaluée selon la loi sur le coopératisme, en vigueur jusqu'au 31 décembre 1991. Ils soutinrent qu'il s'agissait d'une coopérative de personnes physiques qui avaient acquis, de bonne foi et en vertu des lois sur le coopératisme et sur la transformation des coopératives, des droits spécifiques (y compris le droit au transfert de l'appartement dans leur propriété). Enfin, ils reprochèrent aux tribunaux d'avoir négligé la question de la reprise des droits et obligations pertinents par les nouveaux propriétaires.

20. Le 12 mai 1997, la coopérative fit savoir aux propriétaires d'origine qu'elle ne restituerait pas l'immeuble litigieux avant la décision finale et le règlement financier.

21. Le 21 juillet 1997, la coopérative demanda à l'office cadastral (*katastrální úřad*) de Prague de rectifier les données inscrites au cadastre immobilier, notant que l'inscription ne pouvait pas être effectuée sur la base de l'accord de restitution car un tel accord n'avait pas encore été conclu, puisqu'elle ne l'avait pas signé. Cependant, l'office cadastral fit savoir que l'inscription avait été effectuée conformément aux décisions judiciaires et à l'accord, ce dont les requérants se plainquirent, le 30 août 1997, auprès de la Cour suprême (*Nejvyšší soud*).

22. Le 11 février 1998, cette dernière rejeta le pourvoi en cassation de la coopérative et des requérants. Elle releva que, selon l'interprétation contenue dans son avis n° 34/1993, publié dans le Recueil des décisions et avis judiciaires, l'obligation de restituer le bien qui avait été cédé à l'Etat dans les conditions prévues par l'article 6 de la loi sur les réhabilitations extrajudiciaires s'appliquait également dans le cas de la coopérative qui avait acquis le bien de l'Etat. Elle estima qu'il n'y avait pas, en l'espèce, de circonstances particulières justifiant une autre conclusion juridique.

23. Le 7 mai 1998, la coopérative et les requérants introduisirent un recours constitutionnel (*ústavní stížnost*), se plaignant notamment de la violation de leur droit de propriété. Ils firent valoir que la coopérative avait subi une expropriation, sans compensation, *de jure* et *de facto*, due à une interprétation erronée de l'article 22-1 de la loi sur la transformation des coopératives. Selon eux, les tribunaux n'avaient pas réussi à remédier de manière satisfaisante à la lacune du texte de l'article 4 de la loi sur les réhabilitations extrajudiciaires. Ils affirmèrent que la coopérative était composée uniquement de personnes physiques et que, compte tenu de la logique du code de commerce, il convenait d'adopter une approche *per analogiam legis* entre une coopérative et une société commerciale ainsi qu'une interprétation extensive de l'article 4 de ladite loi. Ils arguèrent que les tribunaux avaient appliqué l'article 3-1 de la loi sur la transformation des coopératives sans tenir compte de la disposition « de blocage » contenue dans l'article 22-1 de cette loi, qui exclut l'application au cas d'espèce de l'article 3 entre autres. De ce fait, les requérants avaient subi un préjudice matériel car ils avaient déjà payé leur contribution à la construction de l'immeuble et continuaient à rembourser leurs crédits ; ils ne pouvaient pas non plus obtenir de l'Etat une compensation, à l'exception du remboursement du prix d'achat de l'immeuble, en vertu de l'article 11 de la loi sur les réhabilitations extrajudiciaires, prix dont la valeur réelle était en ce moment négligeable. Dans ce contexte, ils dirent avoir acquis tous leurs droits avant l'entrée en vigueur de cette dernière loi, en vertu du code civil de l'époque et de la loi sur le coopératisme. A leur avis, le principe de l'égalité de toutes les formes de propriété ainsi que le principe de la protection des droits acquis *ex lege* ont été violés par les tribunaux de droit commun, et la Cour constitutionnelle aurait dû évaluer la proportionnalité et la justification d'une telle atteinte.

24. Le 8 juin 1998, la coopérative adressa au ministère des Finances une demande de règlement réciproque, réclamant la somme de 37 956 621 CZK (1 342 296 EUR), dont 1 512 000 CZK (53 470 EUR) pour le prix d'achat de l'immeuble en 1981, 2 475 024 CZK (87 527 EUR) pour l'augmentation de valeur de l'immeuble à la suite des travaux de modernisation et de reconstruction, 945 000 CZK (33 419 EUR) pour l'augmentation de valeur de vingt et un appartements, et 33 956 600 CZK (1 200 839 EUR) au titre des dommages et intérêts dus aux membres de la coopérative pour la perte

de leurs avantages en tant que détenteurs d'un appartement coopératif et de locaux communs.

25. Le 15 août 1998, les demandeurs s'adressèrent à l'office cadastral afin que leur droit de propriété soit inscrit au cadastre. Ils se référèrent à la décision de l'office cadastral du 26 mars 1997, par laquelle l'inscription avait été autorisée rétroactivement à la date du 15 août 1996.

26. Le 19 novembre 1998, la Cour constitutionnelle (*Ústavní soud*) rejeta pour défaut manifeste de fondement le recours constitutionnel de la coopérative et des huit requérants précités. Elle releva que le recours était fondé sur le désaccord des requérants avec l'interprétation, trop restrictive à leur avis, des termes « personne tenue à restitution », adoptée par les tribunaux. Cependant, elle nota que le code de commerce établit une distinction systématique entre les personnes morales, qui peuvent être soit des sociétés commerciales soit des coopératives. Il en résulte que les deux termes ont une valeur égale et représentent deux catégories de personnes morales. Par conséquent, les tribunaux de droit commun n'auraient commis aucune erreur s'ils n'avaient pas inclus la coopérative dans la catégorie des sociétés commerciales composées d'associés de personnes physiques. Elle conclut en disant que la jurisprudence des tribunaux était constante quant à l'interprétation des termes « personne tenue à restitution » et quant à l'obligation d'une coopérative de restituer un bien. Cependant, ce n'est pas parce que l'immeuble était restitué à ses propriétaires d'origine que les membres de la coopérative ne seraient plus membres de celle-ci et seraient empêchés de loger dans les appartements situés dans l'immeuble.

27. Le 27 janvier 1999, le ministère informa le premier requérant que l'Etat ne pouvait, en vertu de la loi sur les réhabilitations extrajudiciaires, rembourser que le prix d'achat d'un immeuble restitué. Il rejeta donc la demande d'indemnisation des dommages résultant de la décision des tribunaux d'ordonner la restitution de l'immeuble aux propriétaires d'origine. Le 27 juillet 1999, le ministère des Finances conclut avec la coopérative un accord aux termes duquel, le 26 août 1999, celle-ci se vit rembourser le prix d'achat de l'immeuble, à savoir 1 512 000 CZK (53 470 EUR).

28. Par un jugement du 3 juillet 2002, le tribunal d'arrondissement rejeta l'action de la coopérative contre l'Etat, représenté par le ministère des Finances, tendant au paiement de la somme de 275 692 CZK (9 750 EUR), soit la différence entre le prix d'achat et la somme qui avait été payée, d'une part, par les membres et, d'autre part, par la banque pour les besoins de la reconstruction et de la modernisation de l'immeuble, intérêts compris. La coopérative mentionna dans son action que ladite somme aurait dû être remboursée à ceux de ses membres qui avaient perdu leurs avantages d'utilisateurs des appartements coopératifs.

II. LE DROIT INTERNE PERTINENT

Charte des droits et libertés fondamentaux (loi constitutionnelle n° 2/1993)

29. L'article 11 reconnaît à chacun le droit à la propriété. Le droit de propriété a la même teneur légale et est protégé identiquement pour tous. Selon le paragraphe 4, l'expropriation ou la restriction forcée du droit de propriété n'est possible que dans l'intérêt public, en vertu de la loi et contre indemnisation.

Code de procédure civile

30. En vertu de l'article 93-1, peut se joindre à la procédure en tant que partie intervenante, en sus du demandeur et du défendeur, celui pour qui le résultat de la procédure présente un intérêt juridique.

Code civil

31. Selon l'article 706-2, après le décès du locataire d'un appartement coopératif qui n'est pas conjointement loué par un couple marié, le droit d'adhésion à la coopérative (*členství*) ainsi que le droit de bail (*nájem*) de l'appartement est transféré à celui des héritiers qui a hérité la part de membre (*členský podíl*) du défunt.

Code de commerce

32. L'article 230 dispose, *inter alia*, qu'un membre de la coopérative de logement peut transférer, sur la base d'un accord, ses droits et obligations de membre (*práva a povinnosti spojená s členstvím*) sans consentement des organes de la coopérative.

33. Selon l'article 232-1, le droit d'adhésion à une coopérative d'une personne physique cesse d'exister à sa mort. L'héritier de ses droits et obligations de membre peut demander à la coopérative d'y adhérer à son tour. La loi ou le statut de la coopérative peuvent spécifier quand le conseil d'administration ne doit pas refuser une telle demande d'adhésion, ou quand le consentement du conseil d'administration à l'acquisition par l'héritier des droits et obligations de membre n'est pas nécessaire. En vertu de l'article 232-2, le consentement du conseil d'administration n'est pas nécessaire lorsqu'il s'agit de l'acquisition par l'héritier des droits et obligations de membre de la coopérative de logement.

Loi n° 87/1991 sur les réhabilitations extrajudiciaires (entrée en vigueur le 1^{er} avril 1991)

34. Au sens de l'article 3-1, est habilitée à demander la restitution de ses biens transférés à l'Etat dans les cas prévus à l'article 6, toute personne physique ressortissante de la République fédérative tchèque et slovaque.

35. Selon l'article 4, sont tenus de restituer les biens confisqués l'Etat et/ou toute personne morale qui les détenait à la date d'entrée en vigueur de cette loi.

36. En vertu de l'article 6, l'obligation de restitution s'applique dans le cas où le bien a été transféré à l'Etat, entre autres d) par un contrat de donation conclu par un donateur se trouvant dans la gêne et h) par un refus d'héritage effectué pendant la procédure d'héritage par une personne se trouvant dans la gêne.

37. Selon l'article 7-4, si la valeur du bien établie à l'introduction de la demande de restitution excède de façon importante la valeur d'origine, la personne habilitée à demander la restitution choisira entre la restitution du bien *in natura* ou une compensation financière au titre de l'article 13. Dans le second cas, elle remboursera la différence entre les deux prix à la personne tenue à restitution. Ces prix doivent être établis selon les dispositions législatives pertinentes valables à la date d'entrée en vigueur de la loi sur les réhabilitations extrajudiciaires.

38. L'article 11 dispose que, si une personne, et non l'Etat, restitue le bien, celle-ci a droit au remboursement du prix d'achat qu'elle avait versé. Elle peut faire valoir ce droit auprès de l'organe administratif compétent.

39. Selon l'article 12-4, la personne qui loge dans un appartement qu'elle a valorisé par ses propres moyens et conformément aux dispositions de la loi sur la construction a droit à une compensation si elle est obligée de quitter cet appartement.

40. L'article 13-1 prévoit en particulier que la personne habilitée ne peut être dédommée financièrement que lorsque la restitution des biens immobiliers est impossible. Le paragraphe 3 dispose que la demande en dédommagement doit être déposée dans un délai d'un an à compter de la date d'entrée en vigueur de cette loi ou de la notification de la décision judiciaire rejetant une demande de restitution.

Loi n° 42/1992 sur la transformation des coopératives (entrée en vigueur le 28 janvier 1992)

41. L'article 3-1 dispose que l'Etat et la coopérative ont droit à une compensation pour les biens immobiliers, éventuellement pour leur dévalorisation, et pour le cheptel vif et mort. La loi renvoie à la loi sur les réhabilitations extrajudiciaires, à la loi sur la propriété foncière et à la loi sur la restitution.

42. Selon l'article 22-1, la transformation des coopératives de logement consiste à adapter leur statut juridique au code de commerce, les dispositions des articles 2 et 3, 5 – 13 et 30 ne s'appliquant pas.

43. En vertu de l'article 24, les membres d'une coopérative de logement qui sont locataires d'appartements peuvent inviter la coopérative, dans un délai de six mois à compter de l'entrée en vigueur de cette loi (à savoir le 28 janvier 1992), à conclure un accord par lequel la coopérative leur transfère, à titre gratuit, le droit de propriété sur l'appartement. Ce droit cesse d'exister après l'expiration dudit délai.

Loi n° 72/1994 sur la possession des appartements

44. L'article 23-1 dispose qu'un appartement qui se trouve dans un immeuble appartenant à la coopérative et qui est loué à une personne physique membre de la coopérative ne peut être transféré qu'à ce membre de la coopérative.

45. Selon l'article 23-2, la coopérative est obligée de passer un accord sur le transfert de l'appartement avec la personne physique membre de la coopérative qui est locataire de l'appartement et qui l'a invitée, en vertu de l'article 24 de la loi n° 42/1992, ou qui l'invite avant le 30 juin 1995, à passer un tel accord. L'accord doit être conclu avant le 31 décembre 1995, ou à une autre date convenue entre les parties.

46. L'article 24-1 dispose que les transferts sont effectués à titre gratuit, si les appartements, les garages et ateliers dans les bâtiments en propriété ou en copropriété des coopératives, dont la construction a bénéficié de l'aide financière, de crédit ou autre, conformément aux dispositions spéciales, sont transférés dans la propriété des membres de ces coopératives - des personnes physiques, dont la relation de bail concernant l'appartement, le garage et l'atelier est née après le versement de la contribution forfaitaire de membres à la coopérative par ces membres ou leurs prédécesseurs juridiques.

III. LA PRATIQUE INTERNE PERTINENTE

Arrêt de la Cour suprême n° 33 Cdo 339/98 du 29 juin 2000

47. La Cour suprême a notamment relevé que la qualité de membre d'une coopérative, qui crée des droits et obligations, a également une valeur pécuniaire. Lors d'un transfert des droits et obligations de membre entre un membre et une tierce personne, la valeur pécuniaire est établie selon les conditions du marché, à savoir selon l'offre et la demande. Le prix n'est pas réglé par une ordonnance de prix.

Arrêt de la Cour suprême n° 22 Cdo 2244/99 du 22 février 2001

48. En cas de division de la propriété d'un couple marié au moment du divorce, la valeur des droits et obligations liés à l'occupation d'un appartement coopératif se fixe à la date de la cessation de l'adhésion commune des anciens époux à la coopérative.

EN DROIT

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

49. Les requérants se plaignent que, à la suite des décisions des tribunaux nationaux ordonnant la restitution de l'immeuble, ils ont subi une atteinte disproportionnée à leurs droits patrimoniaux contraire aux exigences de 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. Thèses des comparants

1. Les requérants

50. Les requérants soutiennent que, bien qu'ils n'aient pas été immédiatement expulsés des appartements qu'ils habitaient, leur statut juridique a néanmoins changé après la restitution de l'immeuble aux anciens propriétaires. En fait, les membres de la coopérative sont devenus de simples locataires de leur logement. Ils déclarent ensuite qu'ils ont également perdu le droit d'en devenir propriétaires, comme ils en avaient fait la demande en vertu de la loi sur la transformation des coopératives, ainsi que le droit d'hériter de la quote-part de membre et celui d'occuper l'appartement coopératif.

51. Les requérants notent par ailleurs que l'ordre juridique tchèque ne contient aucune disposition permettant de remédier aux conséquences d'un changement important dans le statut du membre d'une coopérative. Ainsi, il ne leur offre aucune protection juridique, et ils ne pourraient pas se procurer

un nouveau logement car les dédommagements éventuels seraient totalement insuffisants ; en effet, la valeur d'origine d'une part de membre s'élevait à 70 000 CZK (2 476 EUR) pour un appartement de trois pièces et la valeur actuelle atteint jusqu'à 2 400 000 CZK (environ 84 874 EUR).

52. Dans leurs observations complémentaires, les requérants soutiennent qu'ils n'avaient aucune possibilité de protéger leurs parts de membre versées à la coopérative, à savoir leurs appartements. Pendant la procédure de restitution, les demandeurs ont constamment affirmé qu'ils n'étaient pas prêts à payer la moindre compensation pour la dévalorisation. En tout état de cause, cela n'aurait pas résolu le problème fondamental. En se référant en particulier à la procédure devant la Cour suprême qui a examiné leur pourvoi en cassation, ils soulignent qu'ils ont été privés de la possibilité, offerte par la loi sur la transformation des coopératives, de devenir propriétaires de leurs appartements respectifs.

53. Les requérants font valoir que la coopérative de logement dont ils continuent d'être membres ne peut leur offrir un autre logement. Ils ne sont pas en mesure d'acheter de nouveaux appartements par leurs propres moyens. Ils ajoutent que, depuis l'introduction de leur requête, la jurisprudence nationale requiert que la valeur d'un appartement coopératif soit établie au moment de son transfert du membre de la coopérative à la tierce personne.

54. Les requérants contestent également l'argument du Gouvernement selon lequel la restitution de l'immeuble n'a touché directement que la coopérative et qu'eux-mêmes ne supportent qu'une charge indirecte. Ils maintiennent que la coopérative a récupéré le prix d'achat, qui ne correspondait pas au prix réel de l'immeuble mais représentait en fait le prix de la moitié d'un appartement. Or les requérants ont été mis en cause directement quand l'immeuble a été restitué et ils ont perdu la chance de devenir propriétaires des appartements coopératifs, dont le prix sur le marché atteint jusqu'à 2 400 000 CZK (84 874 EUR) pour un appartement.

2. Le Gouvernement

55. Le Gouvernement note que les requérants n'ont engagé aucune procédure judiciaire afin de faire examiner l'étendue de la charge pesant sur eux en raison de la restitution de l'immeuble, et la question de l'atténuation éventuelle d'une telle charge. Les requérants n'étaient pas parties à la procédure de restitution, leurs droits et obligations n'ayant pas été l'objet de cette procédure. Par ailleurs, la coopérative n'a pas demandé au tribunal d'ordonner une expertise pour établir la valeur de l'immeuble. Elle n'a pas non plus utilisé la possibilité offerte par l'article 7-4 de la loi sur les réhabilitations extrajudiciaires ni prié les demandeurs de lui rembourser la différence entre la valeur de l'immeuble au moment de l'achat et celle à la date de l'introduction de la demande de restitution. Si elle l'avait fait, elle aurait pu ensuite satisfaire aux besoins financiers de ses membres,

conformément à l'article 236 du code de commerce, qui définit les conditions de distribution d'un bénéfice.

56. Le Gouvernement souligne ensuite que les requérants n'ont pas cessé d'être locataires des appartements qu'ils occupaient. Seul le statut des appartements a changé, puisqu'ils ne sont plus des appartements coopératifs. A ce sujet, le Gouvernement note que le code civil ne fait pratiquement pas de distinction entre les appartements coopératifs et les autres appartements. Il est vrai que le droit de location d'un appartement coopératif pouvait faire l'objet d'un héritage. Toutefois, le code civil reconnaît le transfert du droit de location d'un appartement « non coopératif » lors du décès d'un locataire.

57. Le Gouvernement note également que les requérants continuent d'être membres de la coopérative de logement. Certes, au moment de la restitution de l'immeuble, la valeur sur le marché des parts de membre détenues par les requérants avait baissé (comme dans l'affaire *Agrotexim*). Autrement dit, si le droit de transférer un appartement coopératif à une autre personne peut être considéré comme un droit acquis, il faut qualifier correctement son caractère. D'après le Gouvernement, les requérants n'ont conservé que le droit de transférer leurs parts de membre. La perte, pour la coopérative, d'une bonne partie de son bien a affecté la valeur des parts de membre dont le transfert n'est pas lié, en fait, à un transfert du droit de location d'un appartement.

58. Le Gouvernement rappelle également que la loi sur la transformation des coopératives est entrée en vigueur postérieurement à la loi sur les réhabilitations extrajudiciaires. Par conséquent, si la possibilité d'acquérir un appartement coopératif a disparu à la suite de la restitution de l'immeuble, le droit des requérants d'acquérir leurs appartements respectifs n'a jamais existé. Il ne s'agit donc pas d'un droit acquis. En tout état de cause, le Gouvernement insiste sur le fait que les requérants ne supporteraient qu'une charge indirecte.

59. Il note enfin que l'article 22 de la loi sur la transformation des coopératives exclut expressément l'application de l'article 3-1 de cette loi aux coopératives de logement. L'Etat ne peut donc pas rembourser la différence entre le prix d'achat d'un bien et le prix au moment de l'introduction d'une demande de restitution au sens de l'article 7-4 de la loi sur les réhabilitations extrajudiciaires à la place des demandeurs en restitution.

60. Dans leurs observations complémentaires, le Gouvernement soutient que la coopérative de logement dont les requérants sont membres, ne tombait pas sous les dispositions de la loi sur la possession des appartements quant au transfert obligatoire à titre gratuit (articles 23-2 et 24-1 de ladite loi). En fait, la coopérative, ayant acquit l'immeuble de la part de l'Etat, l'a mis à neuf et modernisé. Les appartements s'y trouvant ont été loués aux requérants en tant que membres de la coopérative. Dans la mesure

où la coopérative n'a pas construit l'immeuble, elle ne peut pas, selon le Gouvernement, passer pour une coopérative qui avait reçu de la part de l'Etat un aide financière, de crédit ou autre au sens du décret ministériel n° 136/1985. Ce n'étaient que des coopératives de logement qui avait profité d'une telle aide afin de construire de nouveaux logements qui ont été obligées de transférer les appartements à leurs membres à titre gratuit, en application de l'article 23-2 de la loi sur la possession des appartements.

B. Appréciation de la Cour

1. Principes généraux

61. La Cour rappelle que l'article 1 du Protocole n° 1, qui tend pour l'essentiel à prémunir l'individu contre toute atteinte de l'Etat au respect de ses biens, peut également impliquer des obligations positives entraînant pour l'Etat certaines mesures nécessaires pour protéger le droit de propriété (*Broniowski c. Pologne* [GC], n° 31443/96, § 143, CEDH 2004-V).

62. Dans chaque affaire impliquant la violation alléguée de cette disposition, la Cour doit vérifier si, en raison de l'action ou de l'inaction de l'Etat, 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 a été ménagé et si la personne concernée a dû supporter une charge disproportionnée et excessive (*Sporrong et Lönnroth c. Suède*, arrêt du 23 septembre 1982, série A n° 52, § 69).

63. Pour apprécier la conformité de la conduite de l'Etat à l'article 1 du Protocole n° 1, la Cour doit se livrer à un examen global des divers intérêts en jeu, en gardant à l'esprit que la Convention a pour but de sauvegarder des droits qui sont « concrets et effectifs ». Elle doit aller au-delà des apparences et rechercher la réalité de la situation litigieuse. En effet, lorsqu'une question d'intérêt général est en jeu, les pouvoirs publics sont tenus de réagir en temps utile, de façon correcte et avec la plus grande cohérence (*Vasilescu c. Roumanie*, arrêt du 22 mai 1998, *Recueil des arrêts et décisions* 1998-III, p. 1078, § 51).

2. Sur l'existence d'une ingérence dans le droit de propriété des requérants

64. La Cour doit décider d'abord si le droit réclamé par la requérante peut être considéré comme un « bien » au sens de l'article 1 du Protocole n° 1. Elle rappelle à cet égard sa jurisprudence constante selon laquelle la notion de « bien » a une portée autonome, qui ne se limite pas à la propriété de biens corporels et qui est indépendante par rapport aux qualifications formelles du droit interne : certains autres droits et intérêts constituant des actifs peuvent aussi passer pour des « droits patrimoniaux » et donc des

« biens » aux fins de cette disposition. Dans chaque affaire, il importe d'examiner si les circonstances, considérées dans leur ensemble, ont rendu le requérant titulaire d'un intérêt substantiel protégé par l'article 1 du Protocole n° 1 (*Beyeler c. Italie* [GC], n° 33202/96, § 100, CEDH 2000-I ; *Broniowski c. Pologne* [GC], n° 31443/96, § 129, CEDH 2004-V).

65. La Cour observe que les requérants en tant que membres de la coopérative bénéficiaient des droits ayant un caractère patrimonial, à savoir le droit de transférer leurs droits et obligations de membre au sens de l'article 230 du code de commerce, le droit à la succession du droit d'adhésion en vertu de l'article 232 de ce code et de l'article 706-2 du code civil, ainsi que le droit de se voir transférer le droit de propriété sur l'appartement selon l'article 24 de la loi sur la transformation des coopératives. En plus, le fait que les requérants ont été admis par les tribunaux nationaux, ou pour le moins par la Cour constitutionnelle, à côté de la coopérative à participer à la procédure, témoigne, selon la Cour, de leur « intérêt patrimonial » dans le résultat de la procédure, comme s'ils étaient les véritables propriétaires (*mutatis mutandis*, *Beyeler c. Italie*, précité, § 104).

66. Aux yeux de la Cour, ces éléments donnaient indéniablement aux requérants un intérêt patrimonial qui peut passer pour un « bien » aux fins de l'article 1 du Protocole n° 1.

67. La Cour estime ensuite qu'ayant admis le fait qu'avant sa restitution, l'immeuble en question appartenait à la coopérative, dont les requérants sont membres avec les avantages des droits acquis et aux fonds financiers de laquelle ils ont versé leurs parts de membre, la restitution a entraîné une ingérence dans leurs droits au respect de leurs biens, qui s'analyse en une « privation » de propriété au sens de la seconde phrase du premier alinéa de l'article 1 du Protocole n° 1.

3. Sur la justification de l'ingérence dans le droit de propriété

i) Sur le respect du principe de légalité

68. 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 des biens soit légale. La prééminence du droit, l'un des principes fondamentaux d'une société démocratique, est inhérente à l'ensemble des articles de la Convention (*Iatridis c. Grèce* [GC], n° 31107/96, § 58, CEDH 1999-II ; *Pincová et Pinc c. République tchèque*, n° 36548/97, § 45, ECHR 2002-VIII ; *Zvolský et Zvolská c. République tchèque*, n° 46129/99, § 65, ECHR 2002-IX). Le principe de légalité signifie 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).

69. La Cour observe que l'ingérence était basée sur la loi sur les réhabilitations extrajudiciaires qui permettait aux personnes habilitées de demander la restitution de leurs anciens biens acquis par l'Etat dans des conditions particulières. Elle a donc été « prévue par la loi », comme le veut l'article 1^{er} du Protocole n° 1.

ii) « Pour cause d'utilité publique »

70. La Cour estime que, grâce à une connaissance directe de leur société et de ses besoins, les autorités nationales se trouvent en principe mieux placées que le juge international pour déterminer ce qui est « d'utilité publique ». Dans le mécanisme de protection créé par la Convention, il leur appartient par conséquent de se prononcer les premières sur l'existence d'un problème d'intérêt général justifiant des privations de propriété. Dès lors, elles jouissent ici d'une certaine marge d'appréciation, comme en d'autres domaines auxquels s'étendent les garanties de la Convention.

71. De plus, la notion d'« utilité publique » est ample par nature. En particulier, la décision d'adopter des lois portant privation de propriété implique d'ordinaire l'examen de questions politiques, économiques et sociales. Estimant normal que le législateur dispose d'une grande latitude pour mener une politique économique et sociale, la Cour respecte la manière dont il conçoit les impératifs de l'« utilité publique », sauf si son jugement se révèle manifestement dépourvu de base raisonnable (*Pressos Compania Naviera S.A. et autres c. Belgique*, arrêt du 20 novembre 1995, série A n° 332, § 37-38 ; *Broniowski c. Pologne* [GC], n° 31443/96, § 149, CEDH 2004-V).

72. Quant à l'affaire en l'espèce, la Cour a déjà admis que l'objectif général des lois de restitution, à savoir l'atténuation de certaines atteintes aux droits de propriété causées par l'ancien régime communiste, représente un but légitime et un moyen de sauvegarder la légalité des transactions juridiques et de protéger le développement socio-économique du pays (*Pincová et Pinc*, précité, § 58). La Cour n'a pas de raisons de douter que la volonté du législateur tchèque servait une « cause d'utilité publique ». Une autre question est celle de savoir si ce but d'intérêt public pesait d'un poids suffisant dans le cadre de l'appréciation de la proportionnalité de l'ingérence.

iii) Proportionnalité de l'ingérence

73. 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 c. Suède*, arrêt du 23 septembre 1982, série A n° 52, § 69). Le souci d'assurer un tel équilibre se reflète dans la structure de l'article 1^{er} 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*, précité, § 38).

74. La Cour rappelle que dans l'affaire *Pincová et Pinc* précitée, elle a estimé nécessaire de faire en sorte que l'atténuation des anciennes atteintes ne crée pas de nouveaux torts disproportionnés. A cet effet, la législation devrait permettre de tenir compte des circonstances particulières de chaque espèce, afin que les personnes ayant acquis leurs biens de bonne foi ne soient pas amenées à supporter le poids de la responsabilité de l'Etat qui avait jadis confisqué ces biens.

75. En l'occurrence, la Cour souscrit à la thèse des requérants selon laquelle la coopérative a acquis l'immeuble de bonne foi, sans savoir qu'il s'agissait du bien donné par les anciens propriétaires à l'Etat sous pression et pour le prix établi conformément à la loi.

76. Examinant la charge subie par les requérants en l'espèce, la Cour observe qu'en vertu de l'article 11 de la loi sur les réhabilitations extrajudiciaires, la coopérative dont les requérants sont membres a eu droit au remboursement du prix d'achat qu'elle avait payé à l'Etat en 1981. Il est vrai que la coopérative pouvait, en vertu de l'article 7-4 de la loi sur les réhabilitations extrajudiciaires, adresser aux anciens propriétaires auxquels l'immeuble avait été restitué une demande de remboursement de la différence entre le prix de l'immeuble au moment de son achat et celui valable au moment de l'introduction de l'action de restitution. Toutefois, la Cour ne considère pas cette voie juridique tout à fait univoque. En fait, la Cour suprême a renvoyé la coopérative et les requérants à l'article 3-1 de la loi sur la transformation des coopératives, qui dispose que « l'Etat et la coopérative ont droit à un règlement de compensations pour les biens immobiliers, éventuellement pour leur dévalorisation, et pour le cheptel vif et mort », en négligeant, en même temps, la disposition de l'article 22 de la même loi qui exclut l'application de l'article 3 à des coopératives de logement. Par ailleurs, l'action de la coopérative contre l'Etat a été rejetée pour la raison que le prix d'achat avait été remboursé et que la coopérative n'a eu aucun droit à une compensation ultérieure (voir paragraphe 28 ci-dessus).

77. En supposant même que la coopérative ait fait une telle demande au sens de l'article 7-4, la Cour n'est pas convaincue que cette voie juridique aurait pu compenser la perte du droit réel des requérants de demander à la coopérative à ce que le droit de propriété sur les appartements qu'ils habitaient leurs soient transféré (voir paragraphe 14 ci-dessus), la possibilité qui leur a été offerte par la loi sur la transformation des coopératives (voir paragraphes 41-43 ci-dessus). Tout d'abord, la différence entre le prix de l'immeuble au moment de son achat en 1981 et celui valable au moment de l'introduction de l'action de restitution en 1991, aurait été calculée selon les

dispositions législatives pertinentes valables à la date de l'entrée en vigueur de la loi sur les réhabilitations extrajudiciaires, à savoir au 1^{er} avril 1991, bien que l'immeuble ait été restitué plusieurs années plus tard, en l'occurrence en 1996.

78. La Cour considère plausible la thèse des requérants selon laquelle la compensation qui aurait pu leur être versée de la part des anciens propriétaires, n'aurait pu atteindre la valeur d'une part de membre que les requérants pourraient afficher lors d'un transfert des droits et obligations de membre à une tierce personne. Le même prix aurait pu être demandé lors d'une vente d'appartements après que les requérants en sont devenus propriétaires, après avoir tiré parti de la disposition de l'article 24 de la loi sur la transformation des coopératives. A cet égard, la Cour ne partage pas l'avis du Gouvernement que puisque la loi sur la transformation des coopératives est entrée en vigueur postérieurement à la loi sur les réhabilitations extrajudiciaires, les requérants ne peuvent se prévaloir des droits garantis par la seconde loi qui leur a offert la possibilité de demander à la coopérative de devenir propriétaires de leurs appartements respectifs avant que la procédure de restitution soit valablement terminée.

79. La Cour ne perd pas de vue que bien que les requérants ne puissent se faire rembourser que leurs parts de membre respectifs et non leurs participations financières destinées à la modernisation et reconstruction de l'immeuble et des appartements, ils ont habité leurs appartements après que les travaux de modernisation et reconstruction avaient été terminés et donc ils ont profité de l'augmentation du niveau de confort du logement, et qu'ils ont droit d'habiter leurs appartements en tant que locataires ordinaires (voir paragraphe 26 ci-dessus). Il est néanmoins incontestable que la qualité de la position d'un simple locataire n'est pas équivalente à celle d'un membre de la coopérative de logement qui occupe l'appartement coopératif (voir paragraphe 65 ci-dessus).

80. Dans l'ensemble de ces circonstances, la Cour considère que les requérants ont subi une « charge spéciale et exorbitante » et que les autorités nationales, en appliquant la loi sur les réhabilitations extrajudiciaires, n'ont pas pris en considération les conditions dans lesquelles la restitution de l'immeuble était effectuée, en particulier les conditions d'indemnisation destinées à atténuer la charge pesant sur eux. Il y a donc eu violation de l'article 1 du Protocole n° 1.

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

81. 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

82. Les requérants allèguent avoir subi un préjudice matériel correspondant à la valeur de leurs appartements respectifs qui ont perdu leur caractère des appartements coopératifs suite à la restitution de l'immeuble. Ils demandent, soumettant à l'appui des rapports d'expertise rédigés à leur demande, les sommes suivantes :

- 1 803 000 CZK pour M. František Zich ;
- 1 779 437 CZK pour M. Petr Housa ;
- 1 186 000 CZK pour M. Luboš Macho ;
- 1 215 000 CZK pour M. Tomáš Čuba ;
- 2 415 000 CZK pour M. Miroslav Havlák ;
- 1 993 000 CZK pour Mme Daniela Hajzlerová ;
- 1 201 000 CZK pour M. Zdeněk Diviš ; et
- 1 202 000 CZK pour Mme Alena Nováková.

83. Le Gouvernement insiste que ce fût la coopérative qui pourrait être victime de la violation de l'article 1 du Protocole n° 1 et non les requérants. Supposant que la Cour conclut que les requérants ont subi des dommages, le Gouvernement constate que la base pour établir de tels dommages ne peut être le prix convenu (*obvyklá cena*) des appartements correspondant au prix de marché car les requérants ne sont et n'ont jamais été propriétaires des appartements respectifs, ne possédant, en fait, que leurs parts de membre du capital de la coopérative, qui leur appartient toujours. Le Gouvernement note à cet égard que les requérants n'ont pas le droit à ce que les appartements respectifs leur soient transférés à titre gratuit selon les articles 23-2 et 24-1 de la loi sur la possession des appartements.

84. Le Gouvernement ne conteste pas que suite à la restitution de l'immeuble, la valeur de ces parts de membre aurait pu diminuer vu que le droit d'occuper des appartements coopératifs n'y était plus rattaché, ce que peut présenter le dommage pour les requérants. Afin d'établir ce dommage, il faudrait prendre en considération le prix d'achat, à savoir 1 512 000 CZK, que l'Etat a remboursé à la coopérative et, éventuellement, une somme que la coopérative aurait pu réclamer au sens de l'article 7-4 de la loi sur les réhabilitation extrajudiciaires auprès des personnes ayant droit à la restitution. Le Gouvernement souligne, à cet égard, que l'Etat ne peut être responsable du fait que la coopérative a négligé cette dernière occasion.

85. Bien que le Gouvernement ne dispose pas de documents sur la base desquels il aurait pu calculer le montant de ladite différence entre les parts de membre, il ne suppose pas qu'une telle différence s'élèverait au delà du montant des parts d'origine, en l'occurrence 70 000 CZK.

86. Le Gouvernement dispute également les modalités de calcul de la valeur des appartements occupés par les requérants, employés dans les rapports d'expertise. Il note par ailleurs que M. Tomáš Čuba n'a pas justifié la somme réclamée à titre des dommages matériels par un rapport d'expertise.

87. Par conséquent, le Gouvernement suggère que la Cour accorde à chaque des requérants une somme de 70 000 CZK correspondant à la valeur nominale des parts de membre respectifs.

88. La Cour estime que, dans les circonstances de l'espèce, la question de l'application de l'article 41 ne se trouve pas en état pour les dommages matériels. Il y a donc lieu de la réserver en tenant compte de l'éventualité d'un accord entre l'Etat défendeur et les intéressés (article 75 §§ 1 et 4 du règlement) et à la lumière de toute mesure à caractère individuel ou général.

B. Dommage moral

89. Les requérants demandent également la réparation des dommages moraux qu'ils ont subis du fait de leur déception de la procédure devant les tribunaux nationaux et de leurs décisions prétendument erronées. Toutefois, ils ne chiffrent pas cette demande.

90. Le Gouvernement s'en remet à la sagesse de la Cour concernant l'octroi aux requérants d'un éventuel dédommagement pour le préjudice moral. Il conteste, toutefois, la thèse des requérants selon laquelle les décisions des tribunaux nationaux seraient erronées.

91. La Cour estime que les intéressés ont subi un certain préjudice moral, que la simple constatation de violation ne saurait compenser. Statuant en équité, comme le veut l'article 41 de la Convention, la Cour leur alloue à ce titre 6 000 EUR conjointement.

C. Frais et dépens

92. Les requérants demandent chacun 15 000 CZK (530 EUR) en remboursement des honoraires d'avocat relatifs à la procédure devant la Cour. Par ailleurs, ils sollicitent, à l'exception de M. Tomáš Čuba, le remboursement de 3 000 CZK (106 EUR) pour les honoraires relatifs à la réalisation des rapports d'expertise. M. František Zich réclame également 15 802,50 CZK et 21 200 CZK pour le remboursement des frais encourus dans une procédure engagée à son encontre par les nouveaux propriétaires de l'immeuble, tendant à ce que le tribunal souscrive à la terminaison du contrat de location de l'appartement occupé par lui.

93. Le Gouvernement rétorque que les frais et dépens doivent être fixés selon les critères établis par la jurisprudence de la Cour et qu'ils doivent être en rapport avec la violation constatée. Il conteste donc la demande individuelle de M. František Zich relative à la procédure engagée contre lui. Le Gouvernement note également que sauf M. Zdeněk Diviš, les requérants ne présentent aucun justificatif pour prouver qu'ils ont effectivement payé les sommes réclamées. Il ajoute que les rapports d'expertise présentés par les requérants sont hors de propos et faits inutilement.

94. La Cour réitère qu'au titre de l'article 41 de la Convention, elle rembourse les frais dont il a été établi qu'ils ont été réellement et nécessairement exposés et sont d'un montant raisonnable (voir, parmi d'autres, *Nikolova c. Bulgarie* [GC], n° 31195/96, § 79, CEDH 1999-II). En ce qui concerne les frais exposés pour la procédure devant elle, la Cour estime raisonnable, compte tenu des éléments en sa possession et eu égard à sa jurisprudence en la matière, d'allouer conjointement à l'ensemble des requérants la somme de 1 000 EUR.

C. Intérêts moratoires

95. 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 de la Convention ;
2. *Dit*
 - a) que l'Etat défendeur doit verser aux requérants, conjointement, dans les trois mois à compter du jour où l'arrêt sera devenu définitif conformément à l'article 44 § 2 de la Convention, 6 000 EUR (six mille euros) pour dommage moral ainsi que 1 000 EUR (mille euros) pour frais et dépens, plus tout montant pouvant être dû à titre d'impôt ; ces sommes sont à convertir dans la monnaie nationale de l'Etat défendeur au taux applicable à la date du règlement ;
 - b) qu'à compter de l'expiration dudit délai et jusqu'au versement, ces montants sont 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 ;

3. *Dit* quant aux prétentions des requérants au titre du préjudice matériel, que la question de l'application de l'article 41 de la Convention ne se trouve pas en état ; en conséquence,
 - a) *réserve* cet aspect de la question ;
 - b) *invite* le Gouvernement et les requérants à lui adresser par écrit, dans les trois mois, leurs observations sur cet aspect de la question et notamment à lui donner connaissance de tout accord auquel ils pourraient aboutir ;
 - c) *réserve* la procédure ultérieure et *délègue* au président de la section le soin de la fixer au besoin.

4. *Rejette* la demande de satisfaction équitable pour le surplus.

Fait en français, puis communiqué par écrit le 18 juillet 2006 en application de l'article 77 §§ 2 et 3 du règlement.

S. DOLLÉ
Greffière

J.-P. COSTA
Président