



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

QUATRIÈME SECTION

AFFAIRE FLERI SOLER ET CAMILLERI c. MALTE

(Requête n° 35349/05)

ARRÊT

STRASBOURG

26 septembre 2006

DÉFINITIF

26/12/2006

En l'affaire Fleri Soler et Camilleri c. Malte,

La Cour européenne des droits de l'homme (quatrième section), siégeant en une chambre composée de :

Nicolas Bratza, *président*,
Josep Casadevall,
Giovanni Bonello,
Matti Pellonpää,
Stanislav Pavlovschi,
Ljiljana Mijović,
Ján Šikuta, *juges*,

et de Lawrence Early, *greffier de section*,

Après en avoir délibéré en chambre du conseil le 5 septembre 2006,

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

PROCÉDURE

1. A l'origine de l'affaire se trouve une requête (n° 35349/05) dirigée contre la République de Malte et dont deux ressortissants de cet Etat, M^{me} Anna Fleri Soler et M. Herbert Camilleri (« les requérants »), ont saisi la Cour le 10 septembre 2005 en vertu de l'article 34 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales (« la Convention »).

2. Devant la Cour, les requérants étaient représentés par M^e J. Brincat, avocat à Marsa (Malte). Le gouvernement maltais (« le Gouvernement ») était représenté par son agent, M. S. Camilleri, *Attorney General*.

3. Le 28 novembre 2005, le président de la chambre à laquelle l'affaire avait été attribuée a résolu de communiquer la requête au Gouvernement. Comme le permet l'article 29 § 3 de la Convention, il a en outre décidé que seraient examinés en même temps la recevabilité et le fond de l'affaire.

EN FAIT**I. LES CIRCONSTANCES DE L'ESPÈCE****A. Le contexte de l'affaire**

4. Les requérants sont nés en 1932 et 1934 respectivement. Ils résident à Malte.

5. Ils se disent propriétaires d'un immeuble sis à La Valette (Malte). Le Gouvernement conteste cette assertion. Il indique qu'il ressort de certains documents et d'une lettre du 29 juillet 2005 rédigée par les intéressés eux-mêmes que M. Joseph Camilleri, feu leur père, avait acquis ce bien en vertu d'un acte authentique en date du 19 mars 1943. Il ajoute que, depuis le 1^{er} mars 1941, l'immeuble litigieux faisait l'objet d'une emphytéose perpétuelle (bail conférant au preneur la jouissance d'un immeuble moyennant un loyer ou une redevance foncière d'un montant déterminé et payable en argent ou en nature). L'acte en question renfermait une clause ainsi libellée :

« En raison de la réquisition administrative frappant l'immeuble, il est convenu que la période de cinq (5) ans mentionnée dans la clause (stipulant l'obligation de réaliser des améliorations) commencera à courir du jour où le gouvernement aura rendu à Joseph Camilleri les clés de cet immeuble. »

6. Nonobstant le désaccord des parties sur ce point, dont elle prend bonne note, la Cour désignera le bâtiment litigieux comme étant « l'immeuble des requérants » ou « la propriété des requérants » dans le présent arrêt.

7. Le 4 septembre 1941, les autorités réquisitionnèrent l'immeuble et l'attribuèrent d'abord au ministère de l'Éducation, puis à celui de l'Industrie et de l'Agriculture. Des bureaux administratifs y furent aménagés.

8. Selon la Commission des indemnisations urgentes (*Emergency Compensation Board*), le loyer annuel exigible s'élevait à 89 livres maltaises ((MTL) – soit 213 euros (EUR) environ) à l'époque de la réquisition. En 1989, la Commission de contrôle des loyers (*Rent Regulation Board*) décida de le porter à 340,53 MTL (soit 817 EUR environ). Ce loyer fut régulièrement versé aux intéressés, qui continuaient à le percevoir au moment de l'introduction de la requête, le 10 septembre 2005.

B. La procédure devant le tribunal civil

9. Le 13 mars 1997, les requérants engagèrent une procédure constitutionnelle devant la première chambre du tribunal civil. Ils alléguaient que la réquisition et l'occupation continue de leur immeuble s'analysaient en une expropriation de fait. Ils avançaient en outre que, à supposer même que la réquisition critiquée pût passer pour une mesure de réglementation de l'usage des biens, il n'en demeurerait pas moins que les autorités étaient soumises aux règles de droit commun du bail, et que les baux imposés par elles s'affranchissaient des règles en question en ce qu'ils privaient les bailleurs des recours ordinaires ouverts contre les locataires et empêchaient la cessation normale des rapports locatifs. A cet égard, ils firent observer qu'un bail consenti à un individu ou à une famille pouvait s'éteindre en l'absence de descendants ou d'ayants droit tandis qu'un

gouvernement ne perdait pas cette qualité – bien que sa composition pût changer – et demeurait donc indéfiniment locataire du bail dont il bénéficiait. Ils en concluaient que cette situation emportait violation de l'article 1 du Protocole n° 1, pris isolément et combiné avec l'article 14 de la Convention.

10. Par un jugement du 26 novembre 2003, le tribunal civil débouta les requérants de leur action. Pour se prononcer ainsi, il observa que, selon la jurisprudence de la Cour européenne des droits de l'homme, on ne pouvait parler de privation de propriété que dans le cas où un propriétaire avait perdu tous les attributs du droit de propriété. Il constata que les intéressés continuaient à percevoir le loyer exigible et qu'ils n'avaient pas été dépossédés de leur droit de propriété. Il en conclut que la réquisition de l'immeuble litigieux ne pouvait passer pour une expropriation.

11. Il jugea que la mesure critiquée visait à réglementer l'usage d'un bien et que les autorités étaient habilitées à s'immiscer dans l'exercice du droit de propriété dans un but d'intérêt général pourvu que leur ingérence répondît au critère du « juste équilibre ».

12. Renvoyant aux conclusions de la Commission européenne des droits de l'homme dans l'affaire *Zammit c. Malte* (n° 16756/90, décision de la Commission du 12 janvier 1991, Décisions et rapports (DR) 68), selon lesquelles les Etats disposent d'une très ample marge d'appréciation pour la mise en œuvre de mesures économiques et sociales, il estima que l'occupation de l'immeuble pouvait légitimement passer pour conforme à l'intérêt général.

13. Se tournant vers l'allégation de discrimination formulée par les requérants, il reconnut que la présence dans leur immeuble d'un locataire perpétuel constituait pour eux une charge et que les autorités n'étaient plus habilitées à ordonner des réquisitions depuis 1995. Toutefois, s'appuyant sur l'*Affaire « relative à certains aspects du régime linguistique de l'enseignement en Belgique »* (9 février 1967, série A n° 5), il estima que ces éléments ne permettaient pas de conclure à la violation de l'article 14 de la Convention car la différence de traitement critiquée était proportionnée et fondée sur des motifs raisonnables et objectifs. Il ajouta que l'incapacité des autorités à procéder à de nouvelles réquisitions n'impliquait pas qu'il fallait lever celles qui avaient été prescrites, surtout lorsque la cause d'utilité publique sur laquelle ces dernières étaient fondées n'avait pas disparu.

C. La procédure devant la Cour constitutionnelle

14. Les requérants interjetèrent appel de ce jugement devant la Cour constitutionnelle. Ils alléguèrent que la réquisition critiquée s'analysait non en une mesure de réglementation de l'usage des biens mais en une expropriation de fait. Ils soutenaient en outre qu'elle ne poursuivait pas un but d'intérêt général car l'immeuble litigieux avait été aménagé en bureaux

administratifs et non attribué à des particuliers demandeurs de logements sociaux. Ils en concluaient qu'elle était disproportionnée et que les autorités avaient commis un abus de pouvoir dont elles tiraient directement avantage.

15. Invoquant l'article 14 de la Convention combiné avec l'article 1 du Protocole n° 1, les intéressés se prétendaient en outre victime d'une discrimination découlant de l'abus de pouvoir commis par les autorités, qui les avaient privés de leur droit à réparation.

16. Par un arrêt du 18 mars 2005, la Cour constitutionnelle débouta les requérants de leur recours et confirma le jugement entrepris.

17. Relevant que les intéressés avaient conservé leur droit de propriété et continuaient à percevoir des loyers, elle réaffirma que la réquisition critiquée devait être qualifiée de mesure de réglementation de l'usage des biens et non d'expropriation de fait.

18. Observant que la loi sur le logement applicable à l'époque où la réquisition avait été prescrite habilitait les autorités à prendre pareille mesure dans un but d'intérêt général ou pour répondre à la nécessité de fournir des logements à bon marché, elle estima qu'il était manifestement conforme à l'intérêt général que l'immeuble litigieux fût utilisé pour abriter un ministère.

19. En outre, elle rappela la conclusion à laquelle la Cour européenne des droits de l'homme était parvenue dans l'affaire *Mellacher et autres c. Autriche* (19 décembre 1989, série A n° 169), selon laquelle toute ingérence dans le droit de propriété doit ménager un juste équilibre et être proportionnée aux buts poursuivis. Elle jugea que le versement régulier du loyer dû aux requérants atténuait les effets de la réquisition et permettait à cette mesure d'atteindre l'équilibre voulu. Elle observa par ailleurs que les intéressés n'avaient jamais prétendu devant les instances constitutionnelles que le montant du loyer était inéquitable ou injuste au regard de la valeur du bien réquisitionné. Elle reconnut qu'il était probable que les autorités continueraient à utiliser l'immeuble pendant une durée indéterminée, mais déclara que cette situation n'aurait rien d'illégal aussi longtemps qu'elles en feraient un usage conforme à l'intérêt général.

20. Relevant que les requérants n'avaient jamais allégué avoir un besoin immédiat de leur immeuble pour eux-mêmes ou leur famille, elle conclut qu'aucune « charge spéciale et exorbitante » – au sens de la jurisprudence de Strasbourg – ne leur avait été imposée.

21. Par ailleurs, elle estima que les intéressés n'avaient pas clairement expliqué en quoi consistait la discrimination dont ils se plaignaient sur le terrain de l'article 14 de la Convention, qu'ils n'avaient pas non plus précisément indiqué quels étaient les recours dont ils prétendaient avoir été privés et, en tout état de cause, que les autorités et les requérants n'étaient pas des « personnes placées dans des situations suffisamment comparables ». Sur ce dernier point, elle renvoya à l'affaire *Spadea et Scalabrino c. Italie* (28 septembre 1995, série A n° 315-B).

II. LE DROIT INTERNE PERTINENT

A. Définition de la réquisition

22. L'article 22 de la loi sur le logement définit la réquisition comme

« (...) le fait de prendre possession d'un immeuble ou d'ordonner qu'il soit mis à la disposition de l'autorité réquisitionnante. »

B. Motifs justifiant une réquisition

23. Jusqu'en 1989, le ministre du Logement était habilité à ordonner une réquisition lorsqu'il estimait que pareille mesure s'imposait pour des motifs d'intérêt public ou pour assurer l'hébergement de certaines personnes ou une répartition équitable des logements. L'article 3 § 1 de la loi sur le logement, tel qu'il était en vigueur au moment de la réquisition de l'immeuble des requérants, était ainsi rédigé :

« Le ministre du Logement peut réquisitionner tout immeuble dont la réquisition lui apparaît nécessaire ou utile pour des motifs d'intérêt public ou pour assurer l'hébergement de certaines personnes ou une répartition équitable des logements. Il peut donner les instructions qu'il estime nécessaires ou utiles à l'exécution ou à l'observation de cette mesure. »

24. Après 1989, le pouvoir d'ordonner une réquisition fut délégué au directeur du logement social. L'article 3 § 1 de la loi fit l'objet d'une modification en vertu de laquelle le mot « ou » qui suivait les termes « motifs d'intérêt public » fut supprimé et remplacé par l'expression « mais seulement ».

C. Indemnisation de l'occupation d'un immeuble réquisitionné

25. Une mesure de réquisition impose au propriétaire de l'immeuble qu'elle frappe la création d'un rapport locatif. La loi sur le logement confère au propriétaire concerné le droit de percevoir une indemnité dont le montant et les modalités de versement sont régis par son article 11. Les passages pertinents de cette disposition sont ainsi libellés :

« 1. Sous réserve de ce qui suit, le montant de l'indemnité due à raison de la réquisition d'un immeuble est égal à la somme :

a) du montant du loyer que l'on pourrait raisonnablement escompter percevoir, au cours de la période durant laquelle l'immeuble est indisponible en application des dispositions de la présente loi, d'un locataire qui occuperait ledit immeuble en vertu d'un bail conclu juste avant le début de la période en question ;

Ce montant ne peut excéder celui du juste loyer défini à l'article 2 de l'ordonnance de contrôle des loyers (des immeubles à usage d'habitation) dans le cas où l'immeuble a été affecté au directeur [du logement social] ou a été réquisitionné pour servir d'habitation, au sens de ladite ordonnance, à une personne qui y est logée ;

b) du montant des frais de réparation des dégâts éventuellement causés à l'immeuble au cours de la période durant laquelle il est indisponible en raison de la réquisition, à condition que ces dégâts n'aient pas été réparés lors de cette période par son occupant ou par une personne agissant pour le compte du directeur et que leur réparation n'incombe pas au réquisitionné en vertu de la présente loi ;

c) du montant des dépenses raisonnablement engagées aux fins de l'exécution des instructions données par le directeur ou pour son compte en vue de l'occupation de l'immeuble, excepté les dépenses engagées pour le compte du directeur (...) »

26. Aux termes de l'article 2 de l'ordonnance de contrôle des loyers (des immeubles à usage d'habitation), constitue un « juste loyer » :

« i. pour un logement ancien, le loyer que l'on peut raisonnablement escompter percevoir en contrepartie de la location d'un logement de ce type, eu égard à la moyenne des loyers – calculée sur la base des inscriptions figurant dans les registres du service de l'évaluation foncière – pratiqués le 31 mars 1939 pour des logis similaires situés dans la même localité ou dans une localité comparable ;

Lorsque, de l'avis de la Commission, des modifications ou des ajouts structurels apportés après le 31 mars 1939 à un logement – ancien ou neuf – en ont augmenté la valeur locative, et que ceux-ci ou certains d'entre eux n'ont pas donné lieu à indemnisation ou ne sont pas indemnisables sur le fondement de l'ordonnance de 1943 relative aux dommages de guerre et n'ont pas fait ou ne peuvent faire l'objet d'une subvention du gouvernement maltais, le loyer doit être majoré d'une somme correspondant à l'augmentation de la valeur locative estimée par la Commission. Toutefois, cette majoration ne pourra en aucun cas excéder un retour annuel de 3,25 % sur l'investissement consacré aux modifications ou aux ajouts en question (hors intérêts d'emprunts et capital inemployé) ou, le cas échéant, à ceux qui n'ont pas donné lieu à indemnisation ou ne sont pas indemnisables sur le fondement de l'ordonnance de 1943 relative aux dommages de guerre et n'ont pas fait ou ne peuvent faire l'objet d'une subvention du gouvernement maltais. Dans tous les cas, il incombe au propriétaire d'apporter à la Commission les éléments de preuve pertinents, faute de quoi celle-ci procédera aux évaluations qui s'imposent ;

ii. pour un logement neuf, un loyer annuel correspondant à 3 % de la valeur du bien en pleine propriété plus un retour de 3,25 % sur l'investissement consacré à la construction (à l'exclusion de toute subvention versée ou due par le gouvernement maltais, des intérêts d'emprunt et du capital inemployé). Dans tous les cas, il incombe au propriétaire d'apporter à la Commission les éléments de preuve pertinents, faute de quoi celle-ci procédera aux évaluations qui s'imposent ;

Dans le cas où un ancien immeuble à partir duquel ou sur l'emplacement duquel un nouveau logement a été édifié en totalité ou en partie a donné ou doit donner lieu à une indemnité du fonds d'indemnisation des dommages de guerre en vertu de l'ordonnance de 1943 relative aux dommages de guerre, le calcul du juste loyer du nouveau logement doit tenir compte du fait que le retour sur la fraction de l'investissement couverte par l'indemnité versée ou due ne pourra en aucun cas excéder la moindre des sommes correspondant respectivement à une année de juste loyer de l'ancien immeuble tel que celui-ci était fixé au 31 mars 1939 ou à un retour annuel de 3,25 % sur cette fraction de l'investissement ;

iii. en ce qui concerne un logement subventionné, une somme annuelle à déterminer de gré à gré (...) »

EN DROIT

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

27. Les requérants allèguent que la réquisition de leur immeuble viole l'article 1 du Protocole n° 1, lequel est ainsi libellé :

« Toute personne physique ou morale a droit au respect de ses biens. Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et dans les conditions prévues par la loi et les principes généraux du droit international.

Les dispositions précédentes ne portent pas atteinte au droit que possèdent les Etats de mettre en vigueur les lois qu'ils jugent nécessaires pour réglementer l'usage des biens conformément à l'intérêt général ou pour assurer le paiement des impôts ou d'autres contributions ou des amendes. »

28. Le Gouvernement conteste cette thèse.

A. Sur la recevabilité

1. Sur l'exception de tardiveté soulevée par le Gouvernement

29. Le Gouvernement soutient que la requête a été introduite tardivement. Il fait observer que l'arrêt de la Cour constitutionnelle, qui constituait la décision interne définitive dans la présente affaire, a été rendu le 18 mars 2005, soit plus de six mois avant le 19 septembre 2005, date à laquelle le greffe a reçu la première lettre que les requérants lui ont adressée.

30. Les intéressés affirment avoir expédié le formulaire de requête par courrier le 10 septembre 2005.

31. La Cour rappelle d'emblée qu'un délai est réputé courir le lendemain de la date de la décision définitive, alors que les « mois » sont calculés en mois calendaires, quelle que soit leur véritable durée (*K.C.M. c. Pays-Bas*, n° 21034/92, décision de la Commission du 9 janvier 1995, DR 80-B, p. 87). En l'espèce, la décision interne définitive a été rendue le 18 mars 2005. Le délai de six mois prévu à l'article 35 § 1 de la Convention a commencé à courir le jour suivant, soit le 19 mars 2005. Par conséquent, quand bien même la présente requête aurait-elle été introduite le 19 septembre 2005, la Cour en aurait été saisie le dernier jour du délai imparti.

32. En tout état de cause, la Cour souligne également que la règle des six mois est respectée lorsque la première communication a lieu dans le délai en question, même si elle parvient à la Cour plusieurs jours après l'expiration dudit délai (*Anguelova c. Bulgarie* (déc.), n° 38361/97, 6 juin 2000 ; et *Erdoğdu et İnce c. Turquie* [GC], n°s 25067/94 et 25068/94, § 30, CEDH 1999-IV). La première communication des requérants, qui renfermait le formulaire de requête dûment rempli, était datée du 10 septembre 2005. Le cachet de la poste apposé sur l'enveloppe qui la contenait atteste du fait que ce formulaire a bien été posté à la date indiquée par les intéressés, soit avant l'expiration du délai de six mois prévu à l'article 35 § 1 de la Convention.

33. Il s'ensuit que la requête ne peut être déclarée irrecevable pour tardiveté. Il y a donc lieu de rejeter l'exception soulevée par le Gouvernement.

2. *Sur l'exception de non-épuisement des recours internes soulevée par le Gouvernement*

34. Le Gouvernement soutient que les requérants n'ont pas épuisé les recours internes dont ils disposaient pour faire valoir leur grief relatif au manque de proportionnalité alléguée entre le loyer perçu par eux et la valeur marchande de l'immeuble litigieux. A cet égard, il souligne que la Cour constitutionnelle a relevé, à juste titre, que les intéressés n'ont jamais fait état de ce moyen devant les instances constitutionnelles.

35. Les requérants affirment avoir épuisé tous les recours internes disponibles et exposé en substance leurs moyens tirés du manque de proportionnalité dans leurs plaidoiries devant le tribunal civil et la Cour constitutionnelle.

36. La Cour rappelle que, en application de l'article 35 § 1, elle ne peut être saisie qu'après l'épuisement des voies de recours internes. La finalité de cette disposition est de ménager aux Etats contractants l'occasion de prévenir ou de redresser les violations alléguées contre eux avant que la Cour n'en soit saisie (voir, entre autres, *Selmouni c. France* [GC], n° 25803/94, § 74, CEDH 1999-V). La règle de l'article 35 § 1 se fonde sur l'hypothèse, incorporée dans l'article 13 (avec lequel elle présente d'étroites affinités), que l'ordre interne offre un recours effectif quant à la violation alléguée (*Kudła c. Pologne* [GC], n° 30210/96, § 152, CEDH 2000-XI).

37. Ainsi, le grief dont on entend saisir la Cour doit d'abord être soulevé, au moins en substance, dans les formes et délais prescrits par le droit interne, devant les juridictions nationales appropriées. L'article 35 § 1 n'impose cependant que l'épuisement des recours à la fois relatifs aux violations alléguées de la Convention, effectifs, suffisants et disponibles (*Balogh c. Hongrie*, n° 47940/99, § 30, 20 juillet 2004). Ces recours doivent exister à un degré suffisant de certitude non seulement en théorie mais aussi en pratique, sans quoi leur manquent l'effectivité et l'accessibilité voulues (*Mifsud c. France* (déc.) [GC], n° 57220/00, CEDH 2002-VIII).

38. La Cour souligne qu'elle doit appliquer la règle de l'épuisement des voies de recours internes en tenant dûment compte du contexte : le mécanisme de sauvegarde des droits de l'homme que les Parties contractantes sont convenues d'instaurer. Elle a ainsi reconnu que l'article 35 doit s'appliquer avec une certaine souplesse et sans formalisme excessif. Elle a de plus admis que la règle de l'épuisement des voies de recours internes ne s'accommode pas d'une application automatique et ne revêt pas un caractère absolu ; en en contrôlant le respect, il faut avoir égard aux circonstances de la cause (*Akdivar et autres c. Turquie*, 16 septembre 1996, § 69, *Recueil des arrêts et décisions* 1996-IV ; et *Sammut et Visa Investments Ltd c. Malte* (déc.), n° 27023/03, 28 juin 2005).

39. En l'espèce, les requérants avaient engagé devant le tribunal civil une action constitutionnelle en arguant de la violation de leur droit au respect de leurs biens. Par la suite, ils se pourvurent devant la Cour constitutionnelle pour contester la décision par laquelle le tribunal civil les avaient déboutés de leur action. Les intéressés s'étant plaints devant elles de ce que l'article 1 du Protocole n° 1 avait été violé en toutes ses dispositions, les instances constitutionnelles ont recherché si l'ensemble des exigences dudit article avaient été respectées, notamment celles touchant à l'existence d'un « juste équilibre » et d'un rapport de proportionnalité raisonnable entre les moyens employés, le but recherché et le respect des droits fondamentaux de l'individu.

40. La Cour considère que, en invoquant ce moyen devant les juridictions constitutionnelles internes, les intéressés ont fait un usage normal des recours qui leur étaient accessibles et qui avaient trait, en substance, aux faits dont ils se plaignent au niveau européen (voir, *mutatis mutandis*, *Zarb Adami c. Malte* (déc.), n° 17209/02, 24 mai 2005 ; et *Sammut et Visa Investments Ltd*, décision précitée).

41. Il s'ensuit que la requête ne peut être déclarée irrecevable pour non-épuisement des voies de droit internes et que l'exception soulevée par le Gouvernement doit être rejetée.

3. *Autres motifs d'irrecevabilité*

42. La Cour constate que la requête n'est pas manifestement mal fondée au sens de l'article 35 § 3 de la Convention et relève par ailleurs qu'elle ne se heurte à aucun autre motif d'irrecevabilité. Il convient donc de la déclarer recevable.

B. Sur le fond

1. *Thèses des comparants*

a) **Le Gouvernement**

43. Le Gouvernement allègue d'abord que l'immeuble litigieux était déjà réquisitionné et appartenait donc à l'Etat lorsqu'il fut cédé au père des requérants. L'acte par lequel celui-ci s'était vu accorder le droit d'emphytéose perpétuelle aurait expressément mentionné l'existence de la réquisition et l'aurait également dispensé de l'obligation de réaliser des améliorations pendant toute la durée de cette mesure. M. Joseph Camilleri aurait eu connaissance de ces clauses lors de la signature de cet acte et aurait su que la réquisition qui frappait l'immeuble n'était pas limitée dans le temps. Les restrictions apportées aux droits de l'emphytéote (le titulaire du droit d'emphytéose) auraient certainement été prises en compte aux fins de la détermination du prix de l'immeuble.

44. Les requérants tireraient profit de l'immeuble litigieux car le loyer perçu par eux serait depuis toujours supérieur à la redevance foncière exigible annuellement. Fixé à 89 MTL entre 1941 et 1988, le loyer versé par l'administration serait passé à 340,53 MTL en 1989 tandis que la redevance due par les intéressés s'élèverait à 53 MTL (132 EUR environ). En outre, le montant de celle-ci aurait été déterminé une fois pour toutes et demeurerait intangible alors que le loyer dû par l'administration serait révisable dans les conditions définies par l'ordonnance portant réglementation du renouvellement des baux urbains. Ce loyer aurait d'ailleurs été revu à la hausse en 1988 et de nouvelles augmentations pourraient intervenir. Compte tenu de ces dispositions et du fait que les requérants n'auraient pas eu à payer de redevance initiale aux autorités en contrepartie de la cession de l'immeuble sous le régime de l'emphytéose, on ne saurait dire qu'ils se sont vu imposer une charge supplémentaire.

45. Eu égard à ce qui précède, il n'y aurait pas eu d'ingérence dans le droit des requérants au respect de leurs biens.

46. Par ailleurs, l'installation de bureaux ministériels dans l'immeuble litigieux serait d'utilité publique et poursuivrait donc un but d'intérêt général.

47. Les intéressés et feu leur père auraient dû prévoir les effets de la réquisition critiquée et seraient mal fondés à dénoncer le caractère prétendument arbitraire de cette mesure car l'immeuble litigieux y était assujéti avant son acquisition par M. Joseph Camilleri. Par ailleurs, il aurait été prévisible que les autorités n'envisageraient pas de libérer les lieux à bref délai compte tenu de l'usage qu'elles avaient décidé d'en faire.

48. L'ordre de réquisition émanant du ministre du Logement aurait été notifié aux propriétaires dans les formes légales. En outre, comme tous les actes administratifs ordinaires, cette mesure aurait été susceptible de contrôle judiciaire. Dans ces conditions, les requérants auraient disposé de recours adéquats et de garanties procédurales propres à prévenir l'arbitraire et l'imprévisibilité dans le fonctionnement de ce dispositif et ses répercussions sur les droits découlant de leur qualité de propriétaires fonciers.

b) Les requérants

49. Les requérants allèguent que la mesure dont ils se plaignent s'analyse en une expropriation de fait. Ils en veulent pour preuve que les propriétaires ne disposent d'aucun moyen de recouvrer leurs biens et que la mesure critiquée crée au profit du Gouvernement un rapport locatif potentiellement perpétuel. Selon eux, cela les a toujours empêchés de vendre leur propriété sur le marché libre. Le caractère perpétuel de cette situation et les conséquences en découlant auraient été reconnus par l'arrêt de la Cour constitutionnelle.

50. En outre, même à supposer que la réquisition litigieuse fût une mesure destinée à réglementer l'usage des biens, elle ne poursuivrait pas un but d'intérêt général faute d'avoir été prise pour répondre aux besoins de demandeurs de logements ou assurer une juste répartition de l'habitat. La loi sur le logement n'aurait pas une portée générale et la réquisition aurait été effectuée de manière sélective et discriminatoire.

51. Il ressortirait du contrat conclu par le père des intéressés que la réquisition – ordonnée en temps de guerre – avait été envisagée comme une mesure provisoire et que les autorités auraient dû lui rendre l'immeuble quelque temps après. Toutefois, il en serait allé différemment. En outre, le contrat en question aurait pris effet le 1^{er} mars 1941, avant que la réquisition ne fût ordonnée. En temps de guerre, des ingérences de courte durée auraient pu passer pour des mesures d'utilité publique mais l'ingérence critiquée aurait été maintenue et aurait persisté même après l'abrogation de la législation sur les réquisitions. Par ailleurs, le Gouvernement aurait acquis en 1979 des biens ecclésiastiques ainsi que des propriétés dont l'armée britannique disposait au cours de la période où elle stationnait à

Malte. A partir de ce moment, l'utilisation par les autorités de l'immeuble des requérants ne pouvait passer pour légitime et nécessaire.

52. En outre, les intéressés se seraient vu imposer une charge spéciale et exorbitante, compte tenu notamment de la durée considérable de l'occupation de leur immeuble et du montant des loyers perçus par eux. En 1990, la Commission de contrôle des loyers aurait procédé au calcul du montant du juste loyer exigible en 1939 et l'aurait jugé très inférieur à la valeur marchande de l'immeuble litigieux, soit 2 000 000 d'EUR environ aux dires des requérants.

53. Il y aurait lieu d'établir en l'espèce un parallèle avec l'affaire *Broniowski c. Pologne* ([GC], n° 31443/96, CEDH 2004-V) car les intéressés se trouveraient dans l'incertitude du fait des multiples contretemps et blocages imputables aux autorités. Il en découlerait pour eux une situation incompatible avec les obligations souscrites par l'Etat au titre de la Convention.

54. Enfin, les réquisitions ordonnées au titre des pouvoirs d'exception n'auraient pas été notifiées aux propriétaires concernés et demeureraient en vigueur. De ce fait, la seule action dont ils auraient disposé était un recours constitutionnel qu'ils n'auraient pu exercer qu'en 1987, année où la Convention a été incorporée dans l'ordre interne.

2. *Appréciation de la Cour*

a) **Les règles de l'article 1 du Protocole n° 1 applicables**

55. Comme la Cour l'a précisé à plusieurs reprises, 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, notamment, *James et autres c. Royaume-Uni*, 21 février 1986, § 37, série A n° 98 ; *Beyeler c. Italie* [GC], n° 33202/96, § 98, CEDH 2000-I ; et *Saliba c. Malte*, n° 4251/02, § 31, 8 novembre 2005).

56. La Cour observe d'abord que les parties s'opposent sur la nature du droit dont les requérants sont titulaires sur l'immeuble litigieux. Ces derniers s'en disent propriétaires tandis que le Gouvernement affirme qu'ils ne disposent sur ce bien que d'un droit d'emphytéose perpétuelle (paragraphe 5 et 6 ci-dessus).

57. La Cour estime inutile d'entrer dans un examen approfondi des positions respectives des parties sur ce point. Elle rappelle que la notion de « biens » de l'article 1 du Protocole n° 1 a une portée autonome qui ne se limite certainement pas à la propriété de biens corporels : certains autres droits et intérêts constituant des actifs peuvent aussi passer pour des « droits de propriété » et donc pour des « biens » aux fins de cette disposition (*Gasus Dossier- und Fördertechnik GmbH c. Pays-Bas*, 23 février 1995, § 53, série A n° 306-B ; et *Iatridis c. Grèce* [GC], n° 31107/96, § 54, CEDH 1999-II). Le droit d'emphytéose perpétuelle – qui met à la charge de l'emphytéote l'obligation de payer une redevance foncière annuelle et lui confère le droit d'user de l'immeuble ou, dans le cas d'un bail, de percevoir un loyer – constitue un « bien » au sens de l'article en question. La Cour souligne aussi que les juridictions constitutionnelles internes n'ont émis aucune réserve quant à l'applicabilité de l'article 1 du Protocole n° 1 au droit revendiqué par les requérants. Dans ces conditions, même si les intéressés bénéficiaient d'un droit d'emphytéose plutôt que de propriété sur l'immeuble litigieux, cette disposition n'en demeurerait pas moins applicable.

58. En l'espèce, les requérants ne peuvent exercer leur droit d'usage sous la forme d'une possession physique puisque l'immeuble a été attribué à des ministères. De plus, leur droit de percevoir des loyers et de mettre fin au bail a subi une atteinte importante. Toutefois, ils n'ont pas perdu la faculté de vendre l'immeuble ni leur droit d'emphytéose, et les autorités n'ont pris aucune mesure translatrice de propriété.

59. La Cour estime que les dispositions arrêtées par les autorités visent à mettre l'immeuble des requérants en location de manière continue et non à le leur retirer définitivement. Dans ces conditions, l'ingérence dénoncée ne peut passer pour une expropriation formelle ni même de fait mais constitue pour l'Etat un moyen de réglementer l'usage des biens des intéressés. Par conséquent, il y a lieu d'examiner l'affaire sous l'angle du second alinéa de l'article 1 du Protocole n° 1 (*Hutten-Czapska c. Pologne* [GC], n° 35014/97, §§ 160-161, CEDH 2006-VIII).

b) Sur la question de savoir si les autorités maltaises ont respecté le principe de légalité

60. 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. En particulier, le second alinéa de cette disposition reconnaît aux Etats le droit de réglementer l'usage des biens à condition qu'ils l'exercent par la mise en vigueur de « lois ». Le principe de légalité présuppose également que les dispositions pertinentes du droit interne soient suffisamment accessibles, précises et prévisibles dans leur application (voir, *mutatis mutandis*, *Broniowski*, précité, § 147 ; et *Saliba*, précité, § 37).

61. En l'espèce, il ne prête pas à controverse entre les parties que l'immeuble des requérants a été réquisitionné conformément aux dispositions de la loi sur le logement, qui définit la notion de « réquisition » (paragraphe 22 ci-dessus) et énumère les motifs pour lesquels pareille mesure peut être ordonnée (paragraphe 23 ci-dessus). Ce texte détaille aussi les effets juridiques et financiers de pareille mesure, notamment en ce qui concerne l'établissement d'un rapport locatif imposé et les modalités de calcul de l'indemnité due au propriétaire de l'immeuble réquisitionné (paragraphe 25-26 ci-dessus). Rien n'indique que ces dispositions aient été imprécises ou imprévisibles.

62. Il s'ensuit que la mesure critiquée est « légale » au sens de l'article 1 du Protocole n° 1. Il reste à déterminer si elle poursuit un but légitime conforme à l'intérêt général et si un « juste équilibre » a été ménagé entre les moyens employés et le but visé.

c) Sur la question de savoir si les autorités maltaises ont poursuivi un « but légitime d'intérêt général »

63. Toute ingérence dans la jouissance d'un droit ou d'une liberté reconnus par la Convention doit poursuivre un but légitime. Le principe du « juste équilibre » inhérent à l'article 1 du Protocole n° 1 lui-même suppose l'existence d'un intérêt général de la communauté (*Broniowski*, précité, § 148).

64. 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'intérêt général » ou « 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 mesures applicables dans le domaine de l'exercice du droit de propriété. Elles jouissent ici d'une marge d'appréciation, comme en d'autres domaines auxquels s'étendent les garanties de la Convention.

65. Estimant normal que le législateur dispose d'une grande latitude pour mener une politique économique et sociale, la Cour a maintes fois déclaré respecter la manière dont il conçoit les impératifs de l'« utilité publique » ou de « l'intérêt général », sauf si son jugement se révèle manifestement dépourvu de base raisonnable (*Immobiliare Saffi c. Italie* [GC], n° 22774/93, § 49, CEDH 1999-V, et, *mutatis mutandis*, *Broniowski*, précité, § 149).

66. En l'espèce, l'immeuble des requérants a d'abord été attribué au ministère de l'Éducation, puis à celui de l'Industrie et de l'Agriculture (paragraphe 7 ci-dessus). Ces organes exerçant leurs fonctions dans l'intérêt de l'ensemble de la société, la Cour considère qu'il est justifié de prétendre, comme le fait le Gouvernement, que la réquisition litigieuse et le contrôle du loyer ont été décidés dans l'intérêt général (paragraphe 46 ci-dessus).

67. Par conséquent, elle juge que les mesures critiquées poursuivaient un but légitime conforme à l'intérêt général, comme l'exige le second alinéa de l'article 1 du Protocole n° 1.

d) Sur la question de savoir si les autorités maltaises ont ménagé un juste équilibre entre l'intérêt général de la communauté et le droit des requérants au respect de leurs biens

68. Non seulement une ingérence dans le droit de propriété doit viser, dans les faits comme en principe, un « but légitime » conforme à « l'intérêt général », mais il doit aussi exister un rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé par toute mesure appliquée par l'Etat, y compris les mesures destinées à réglementer l'usage des biens d'un individu. C'est ce qu'exprime la notion du « juste équilibre » qui doit être ménagé entre les exigences de l'intérêt général de la communauté et les impératifs de la sauvegarde des droits fondamentaux de l'individu (*Saliba*, précité, § 37).

69. Le souci d'assurer un tel équilibre se reflète dans la structure de l'article 1 du Protocole n° 1 tout entier. Dans chaque affaire portant sur une allégation de violation de cet article, la Cour doit donc vérifier si l'ingérence de l'Etat a fait peser sur la personne concernée une charge disproportionnée et excessive (*James et autres*, précité, § 50 ; *Mellacher et autres*, précité, § 48 ; et *Spadea et Scalabrino c. Italie*, 28 septembre 1995, § 33, série A n° 315-B).

70. Pour apprécier la conformité 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. Dans des affaires concernant le fonctionnement d'une législation de grande ampleur sur le logement, cette appréciation peut porter non seulement sur les conditions de réduction du loyer perçu par les particuliers propriétaires et l'étendue de l'ingérence de l'Etat dans la liberté contractuelle et les relations contractuelles sur le marché locatif, mais aussi sur l'existence de garanties procédurales destinées à assurer que le fonctionnement du système et son impact sur les droits patrimoniaux des propriétaires ne soient ni arbitraires ni imprévisibles. L'incertitude – qu'elle soit législative, administrative, ou qu'elle tienne aux pratiques suivies par les autorités – est un facteur qu'il faut prendre en compte pour apprécier la conduite de l'Etat. 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 (*Immobiliare Saffi*, précité, § 54 ; et *Broniowski*, précité, § 151).

71. En l'espèce, l'immeuble des requérants fut réquisitionné en 1941 et des bureaux administratifs y furent ultérieurement aménagés (paragraphe 7 ci-dessus).

72. La Cour relève qu'un ordre de réquisition a pour effet d'imposer un rapport locatif au propriétaire de l'immeuble qui en fait l'objet (paragraphe 25 ci-dessus). Si cette mesure peut être considérée comme donnant naissance à un quasi-contrat de bail entre un propriétaire et un locataire, le premier a une influence minimale ou nulle sur le choix du second et sur les éléments essentiels du contrat (voir, *mutatis mutandis*, *Hutten-Czapska*, précité, § 196). Il en va spécialement ainsi dans la présente affaire car l'immeuble litigieux est occupé par les autorités et il n'est guère possible – voire impossible – aux requérants d'obtenir la restitution de leur bien.

73. La Cour observe en outre que, entre 1941 et 1988, les intéressés ont perçu une indemnité annuelle de 89 MTL (213 EUR environ) pour la perte de maîtrise de leur immeuble, que cette indemnité s'élève à 340,53 MTL (817 EUR environ) depuis 1989 et qu'ils doivent s'acquitter d'une redevance foncière annuelle de 53 MTL (132 EUR environ, paragraphes 8 et 44 ci-dessus). Ils pouvaient donc tirer de leur immeuble un revenu annuel net de 81 EUR environ jusqu'à 1988, et de 685 EUR à partir de 1989.

74. Même si les requérants n'ont pas été contraints de supporter le coût des travaux d'entretien et de réparation extraordinaires de l'immeuble que la loi met à leur charge, la Cour ne peut manquer de relever que les sommes perçues – inférieures à 7 EUR par mois jusqu'en 1988 et à 58 EUR par mois depuis 1989 – sont extrêmement faibles et ne peuvent guère passer pour la contrepartie équitable de l'utilisation d'un immeuble assez vaste pour abriter des bureaux administratifs et l'ensemble d'un ministère. La Cour n'est pas convaincue que l'imposition de restrictions aussi drastiques aux revenus des propriétaires respecte les intérêts de ceux-ci, notamment en ce qui concerne « la possibilité [pour eux] de tirer un profit de leurs biens » (*Hutten-Czapska*, précité, § 239). Le Gouvernement n'a pas suffisamment démontré que les intéressés disposaient en l'espèce de recours effectifs propres à remédier à cette situation.

75. La Cour a déclaré à maintes reprises que, dans des domaines comme le logement, les Etats doivent jouir d'une grande latitude pour se prononcer tant sur l'existence d'un problème d'intérêt général appelant une réglementation de la propriété individuelle que sur le choix des mesures et l'application de celles-ci. La réglementation exercée par l'Etat sur le montant des loyers figure au nombre de ces mesures et son application peut souvent être la cause d'importantes réductions du montant du loyer (voir, en particulier, *Mellacher et autres*, précité, § 45).

76. De plus, dans des situations où le fonctionnement de la législation sur la réglementation des loyers entraîne de lourdes conséquences pour un grand nombre de personnes et a un impact économique et social important sur l'ensemble du pays, les autorités doivent bénéficier d'un large pouvoir discrétionnaire non seulement pour choisir la forme et la portée de la réglementation de l'usage des biens, mais aussi pour décider du moment

adéquat pour la mise en œuvre des lois pertinentes. Néanmoins, ce pouvoir discrétionnaire, aussi considérable soit-il, n'est pas illimité et son exercice ne saurait avoir des conséquences incompatibles avec les normes fixées par la Convention (voir, *mutatis mutandis*, *Hutten-Czapska*, précité, § 223).

77. Toutefois, ces principes ne s'appliquent pas nécessairement à l'identique à des situations comme celle qui est ici en cause, où la réquisition de biens appartenant à des particuliers tend à l'aménagement de bureaux administratifs et non à fournir une protection sociale aux locataires ou à prévenir l'état de sans-abri. La Cour estime que les effets de la réglementation des loyers doivent être soumis à un contrôle européen plus étroit dans des affaires telles que la présente espèce.

78. Eu égard à la modicité des loyers perçus par les requérants, au profit minime qu'ils peuvent tirer de leur immeuble, à la durée depuis laquelle celui-ci est occupé – près de soixante-cinq ans – et aux restrictions aux droits des propriétaires évoquées ci-dessus, la Cour considère que les intéressés sont contraints de supporter une charge disproportionnée et excessive. L'on exige d'eux qu'ils assument l'essentiel des coûts nécessaires à la fourniture d'un cadre de travail à des ministères et des services publics qui œuvrent au profit de l'ensemble de la communauté (voir, *mutatis mutandis*, *Hutten-Czapska*, précité, § 225). Il s'ensuit que l'Etat maltais n'a pas ménagé le juste équilibre voulu entre l'intérêt général de la société et la protection des droits fondamentaux des requérants.

79. Le fait que le père des requérants connaissait l'existence de la réquisition lors de la signature de l'acte authentique intervenue le 19 mars 1943, comme l'a souligné le Gouvernement (paragraphes 43 et 47 ci-dessus), n'a pas d'incidence sur cette conclusion. En effet, les intéressés et leur père pouvaient s'attendre à ce que cette mesure prise en temps de guerre fût levée au terme de l'état d'urgence. Le maintien pendant plusieurs décennies de la mesure de réquisition combiné avec la faiblesse des loyers versés et l'absence de garanties procédurales suffisantes a fini par rompre le rapport raisonnable de proportionnalité qui doit exister entre les moyens employés et le but visé.

80. Partant, il y a 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

82. Les requérants réclament 36 378 livres maltaises (MTL) (87 307 euros (EUR) environ) au titre du préjudice matériel qu'ils disent avoir subi du fait de l'occupation de leur immeuble depuis 1997, année où ils exercèrent un recours constitutionnel. Ils se plaignent en outre d'avoir traversé de rudes épreuves et invitent la Cour à fixer en équité le montant des dommages-intérêts destinés à compenser leur préjudice moral.

83. Le Gouvernement allègue que l'occupation litigieuse n'est pas illégale, que les intéressés perçoivent le loyer prévu par la loi et qu'ils tirent profit de leur immeuble. Il soutient par ailleurs que la valeur qu'ils attribuent à ce bâtiment relève de la pure spéculation.

84. Eu égard aux circonstances de la cause, la Cour considère que la question de la réparation du dommage matériel et du préjudice moral ne se trouve pas en état. Par conséquent, il y a lieu de la réserver et de fixer la procédure ultérieure en tenant compte de l'éventualité d'un accord entre l'Etat défendeur et les requérants (article 75 § 1 du règlement).

B. Frais et dépens

85. Les requérants demandent également 669,16 MTL (1 605 EUR environ) au titre du remboursement des frais et dépens exposés pour les besoins de la procédure suivie devant les juridictions internes ainsi que 1 675 MTL (4 020 EUR environ) pour ceux engagés devant la Cour.

86. Le Gouvernement soutient que la Cour constitutionnelle a statué sur les dépens de manière parfaitement équitable pour les intéressés et que, à l'inverse, ceux réclamés au titre de la procédure devant la Cour sont excessifs, notamment en ce qui concerne les frais de traduction, d'affranchissement et de secrétariat extrêmement élevés que les requérants prétendent avoir exposés.

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. Avant de porter leur affaire à Strasbourg, les intéressés ont saisi le tribunal civil d'un recours constitutionnel pour se plaindre d'une violation de leur droit de propriété. Par la suite, ils ont contesté devant la Cour

constitutionnelle la décision rendue par ledit tribunal. Dès lors, la Cour admet qu'ils ont encouru des dépenses pour faire corriger la violation de leurs droits fondamentaux (voir, *mutatis mutandis*, *Sannino c. Italie*, n° 30961/03, § 75, CEDH 2006-VI, et *Rojas Morales c. Italie*, n° 39676/98, § 42, 16 novembre 2000). Compte tenu des éléments en sa possession et des critères susmentionnés, la Cour estime raisonnable d'accorder aux intéressés la somme qu'ils réclament, soit 5 625 EUR tous frais confondus, plus tout montant pouvant être dû à titre d'impôt.

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, À L'UNANIMITÉ,

1. *Déclare* la requête recevable ;
2. *Dit* qu'il y a eu violation de l'article 1 du Protocole n° 1 ;
3. *Dit* qu'en ce qui concerne l'indemnité à octroyer aux requérants pour tout dommage matériel ou moral résultant de la violation constatée en l'espèce, la question de l'application de l'article 41 ne se trouve pas en état ;
en conséquence,
 - a) la *réserve* en entier ;
 - b) *invite* le Gouvernement et les requérants à lui soumettre par écrit, dans le délai de six mois à compter du jour où l'arrêt sera devenu définitif conformément à l'article 44 § 2 de la Convention, leurs observations sur cette 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 chambre le soin de la fixer au besoin ;
4. *Dit*
 - a) que 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, 5 625 EUR (cinq mille six cent vingt-cinq euros) au titre des frais et dépens, à convertir en livres maltaises au taux applicable à la date du règlement, plus tout montant pouvant être dû à titre d'impôt ;

b) qu'à compter de l'expiration dudit délai et jusqu'au versement, ce montant sera 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.

Fait en anglais, puis communiqué par écrit le 26 septembre 2006, en application de l'article 77 §§ 2 et 3 du règlement.

Lawrence Early
Greffier

Nicolas Bratza
Président