



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

TROISIÈME SECTION

AFFAIRE SPANOCHE c. ROUMANIE

(Requête n° 3864/03)

ARRÊT

STRASBOURG

26 juillet 2007

DÉFINITIF

10/12/2007

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 Spanoche c. Roumanie,

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

M^{me} E. FURA-SANDSTRÖM, *présidente*,

M. C. BÎRSAN,

M^{me} A. GYULUMYAN,

MM. E. MYJER,

DAVID THÓR BJÖRGVINSSON,

M^{mes} I. ZIEMELE,

I. BERRO-LEFÈVRE, *juges*,

et de M. S. QUESADA, *greffier de section*,

Après en avoir délibéré en chambre du conseil le 5 juillet 2007,

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

PROCÉDURE

1. A l'origine de l'affaire se trouve une requête (n° 3864/03) dirigée contre la Roumanie et dont deux ressortissants de cet Etat, M. Marian Spanoche et M^{me} Viorica Spanoche (« les requérants »), ont saisi la Cour le 5 décembre 2002 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, qui ont été admis au bénéfice de l'assistance judiciaire, sont représentés par M^e O. Alecsiu, avocate à Bucarest. Le gouvernement roumain (« le Gouvernement ») a été représenté par son agent, M^{me} B. Rămășcanu et ensuite par M^{me} R. Pașoi, co-agent, du ministère des Affaires étrangères.

3. Le 16 décembre 2004, la Cour a décidé de communiquer la requête au Gouvernement. Se prévalant de l'article 29 § 3 de la Convention, elle a décidé que seraient examinés en même temps la recevabilité et le fond de l'affaire.

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

4. Le 18 novembre 1994, I.S., ancienne propriétaire d'un bien immobilier, obtint, à la suite d'une action en revendication, un jugement ordonnant la restitution de son bien. Situé au n° 45 de la rue Duesti, à

Bucarest, ledit bien est composé de plusieurs appartements et d'un terrain y afférent (350 m). Faute d'appel, ce jugement devint définitif.

5. Le 19 janvier 1995, les requérants achetèrent ce bien à I.S. L'immeuble était habité par des locataires qui avaient conclu antérieurement des baux avec l'État.

6. A partir du 22 mai 1995, les requérants notifièrent aux locataires de l'immeuble l'obligation de conclure un bail avec eux en qualité de nouveaux propriétaires, démarche qui resta sans suite.

7. En 1996, le procureur général forma un recours en annulation du jugement définitif du 18 novembre 1994.

8. Par un arrêt du 27 mars 1996, la Cour suprême de justice accueillit le recours en annulation du procureur général et cassa le jugement. Toutefois, elle n'annula pas le contrat de vente conclu entre I.S. et les requérants, dans la mesure où la demande du procureur général n'était formée qu'à l'encontre de I.S.

9. Le 17 septembre 1996, la mairie de Bucarest décida la réintégration du bien litigieux dans le patrimoine de l'État.

1. L'action en constatation de la validité du contrat de vente conclu le 19 janvier 1995 entre les requérants et I.S.

10. Le 17 mars 1998, I.S. forma, à l'encontre de la mairie de Bucarest, une nouvelle action en revendication du bien litigieux, ainsi qu'en constatation de la validité du contrat de vente conclu le 19 janvier 1995 avec les requérants.

11. Le 24 mars 1998 les requérants formèrent une demande d'intervention afin de faire constater qu'ils étaient les propriétaires du bien litigieux, que le contrat de vente conclu avec I.S. était valable et que, par conséquent, la décision de la mairie de Bucarest du 17 septembre 1996 était illégale.

12. Par un jugement du 13 avril 1998, le tribunal de première instance du troisième arrondissement de Bucarest fit droit à l'action principale de I.S. et ordonna à la mairie de lui restituer le bien. Le tribunal fit également droit à la demande d'intervention des requérants et constata que le contrat de vente conclu le 19 janvier 1995 était valable et qu'en conséquence, ils étaient les nouveaux propriétaires du bien.

13. La mairie de Bucarest interjeta appel de ce jugement mais se désista ultérieurement. Ainsi, le jugement du 13 avril 1998, confirmant la qualité de propriétaires des requérants, devint définitif.

2. Action en expulsion des locataires de l'appartement n° 3 de l'immeuble

14. Il ressort des éléments du dossier que les 23 mars et 30 mai 2001, les requérants notifièrent à D.E. et D.G., locataires de l'État, occupant

depuis 1992 l'appartement n° 3 de l'immeuble, de leur obligation de conclure avec eux un bail portant sur l'appartement qu'ils habitaient. Cette demande resta sans suite.

15. En 2001, vu le refus des locataires de la maison de conclure un bail avec eux ou de quitter l'immeuble, les requérants formèrent une action en expulsion, au motif que le bail conclu avec l'ancien propriétaire, à savoir l'Etat, était arrivé à terme, et que, par conséquent, ils occupaient l'appartement sans aucun titre locatif.

16. Par un jugement du 4 octobre 2001, le tribunal de première instance de Bucarest rejeta l'action des requérants comme mal fondée. Le tribunal estima que les requérants, qui avaient notifié le 23 mars 2001 aux occupants de l'appartement leur intention de conclure un bail, n'avaient pas respecté les conditions de forme posées par l'article 10 § 1 de l'ordonnance du gouvernement n° 40/1999, à savoir la notification, par voie d'huissier, de la date et de l'endroit fixés pour procéder à la conclusion d'un nouveau bail, dans un délai de trente jours à compter de la date d'entrée en vigueur de l'ordonnance. Le tribunal décida que le bail antérieurement conclu par les requérants avait été prolongé de droit.

17. Les requérants firent appel de ce jugement, faisant valoir que les locataires occupaient l'immeuble, sans titre locatif valable.

18. Par un arrêt du 8 mai 2002, le tribunal départemental de Bucarest rejeta l'appel des requérants, au motif qu'ils n'avaient pas démontré avoir rempli les conditions de forme prévues par l'article 10 § 1 de ladite ordonnance. Les requérants formèrent un recours contre cette décision.

19. Le 3 décembre 2002, la cour d'appel de Bucarest confirma l'arrêt du tribunal départemental de Bucarest. Elle estima que les tribunaux avaient fait une application correcte des dispositions de la loi n° 17/1994 et de l'ordonnance n° 40/1999 et que, par conséquent, le bail antérieurement conclu par les locataires avait été prolongé de droit.

3. Action en expulsion des locataires occupant l'appartement n° 4 (situé dans la cour de l'immeuble)

20. Le 8 juillet 1997, D.A. et D.V., locataires de l'appartement situé dans la cour de l'immeuble, conclurent avec la société T., gérante des logements de l'Etat, un bail portant sur ledit appartement.

21. Le 17 janvier 2000, les requérants formèrent une action en expulsion de D.A. et D.V. au motif qu'ils occupaient l'appartement sans titre locatif. Ils faisaient valoir qu'en 1997, à la suite du décès de M.A., ancien locataire, D.A. et D.V. avaient abusivement occupé l'appartement en question. Les requérants demandèrent également l'annulation du bail entre les locataires et la société T. et un montant représentant les loyers non perçus.

22. Par un jugement du 29 mars 2001, le tribunal de première instance du troisième arrondissement de Bucarest fit droit à l'action des requérants, annula le bail conclu entre les locataires et la société T. et ordonna leur

expulsion. Le tribunal condamna D.A. et D.V. à verser 23 907 662 lei, soit 747 euros (« EUR »), au titre des loyers non perçus. Le tribunal jugea que les requérants étaient devenus propriétaires du bien à la suite du contrat de vente conclu le 19 janvier 1995, qu'ils avaient notifié aux locataires leur obligation de conclure un bail mais que ceux-ci avaient fait valoir le bail antérieurement conclu avec la société T., ignorant les véritables propriétaires du bien qui étaient les requérants.

23. D.A., D.V. et la société T. interjetèrent appel de ce jugement. Par un arrêt du 23 novembre 2001, le tribunal départemental de Bucarest rejeta les appels et confirma le bien-fondé du jugement. Le tribunal conclut que le bail conclu entre les locataires et la société T. avait méconnu le droit de propriété des requérants, et que, par conséquent, il était nul. Les occupants de l'appartement formèrent un recours contre ce jugement.

24. Par un arrêt du 12 juin 2002, la cour d'appel de Bucarest accueillit le recours de D.A. et D.V. et, rejugeant l'appel, infirma l'arrêt du tribunal départemental et rejeta l'action des requérants comme mal fondée. La cour d'appel estima que le bail conclu entre les locataires et la société T. était légal. Quant à la demande d'expulsion des locataires, la cour d'appel jugea que les dispositions de l'ordonnance n° 40 étaient applicables en l'espèce et que les requérants avaient omis de respecter les conditions de forme prévues par l'ordonnance, raison pour laquelle le bail antérieurement conclu était prolongé de droit.

4. Litiges portant sur les appartements n° 1 et 2 de l'immeuble

25. Le 13 janvier 1998, la société T., gérante des logements de l'Etat, s'appuyant sur l'arrêt du 27 mars 1996 de la Cour suprême de justice, vendit l'appartement n° 1 de l'immeuble au locataire N.R.A. Les requérants formèrent une action en annulation du contrat de vente et en expulsion du locataire.

26. Par un jugement du 7 juillet 1998, le tribunal de première instance du premier arrondissement de Bucarest fit droit à l'action des requérants, constata l'annulation du contrat de vente et ordonna l'expulsion du locataire. Ce jugement fut confirmé en appel le 2 décembre 1998, par le tribunal départemental de Bucarest et en recours, le 5 novembre 1999, par la cour d'appel de Bucarest. Le 11 janvier 2000, le tribunal de première instance de Bucarest rejeta une contestation de l'exécution formée par le locataire.

27. Le 15 janvier 2002, le tribunal de première instance de Bucarest ordonna à la mairie de Bucarest de payer 5 250 000 lei roumains, soit 168 euros (« EUR »), au locataire N.R.A. pour le prix payé au moment de la conclusion du contrat de vente portant sur l'appartement n° 1. Le 17 décembre 2002, la cour d'appel confirma ce jugement.

28. Le 19 janvier 1995, les locataires de l'appartement n° 2 de l'immeuble, M.E., M.G. et M.D., conclurent avec la société T. un bail sur l'appartement qu'ils occupaient jusqu'alors.

29. Le 20 janvier 1997, la société T. vendit aux locataires l'appartement.

30. En 1998, les requérants formèrent une action en annulation de ces contrats. Ils faisaient valoir qu'ils étaient les véritables propriétaires au moment de la conclusion des deux contrats, et non la société T. L'affaire fut ajournée plusieurs fois pour des raisons de compétence d'attribution.

31. Par un jugement du 5 avril 2001, le tribunal départemental de Bucarest rejeta l'action des requérants comme mal fondée. Les requérants formèrent appel de ce jugement.

32. Le 15 novembre 2001, la cour d'appel de Bucarest confirma le jugement. Les requérants formèrent un recours contre cette dernière décision.

33. Par un arrêt du 21 janvier 2003, la Cour suprême de justice accueillit le recours des requérants, cassa la décision du tribunal et renvoya l'affaire devant les premiers juges.

34. Le 7 octobre 2004, le tribunal de première instance accueillit partiellement l'action des requérants, annula les contrats de vente et de location portant sur l'appartement n° 2 et rejeta la demande d'expulsion. Le tribunal ordonna aux requérants de payer 837 dollars américains (« USD ») aux locataires M.M. et M.G, pour dommages matériels. Il ressort des éléments du dossier que ce jugement devint définitif.

5. Développements ultérieurs

35. Le 16 janvier 2007, les requérants informèrent la Cour de l'existence d'une deuxième action en expulsion des locataires de l'appartement n° 4. D'après les requérants cette deuxième action fut définitivement rejetée par les tribunaux internes en raison du départ volontaire des locataires de l'appartement n° 4. Les requérants font observer qu'ils ont du payer 7 000 EUR afin que les locataires quittent les lieux, en vertu d'une convention conclue avec ces derniers.

36. Par la même lettre ils informent la Cour du départ des locataires ayant occupé l'appartement n° 3, en échange d'une somme dont ils n'ont pas précisé le montant.

37. Quant à l'appartement n° 2, les requérants affirment en avoir acquis la possession, le 30 juin 2006, moyennant la somme de 837 USD, prévue dans le jugement définitif du 7 octobre 2004.

38. Enfin, les requérants ont informé la Cour de la vente de la maison, en intégralité, le 27 septembre 2006, à des tierces personnes.

II. LE DROIT ET LA PRATIQUE INTERNES PERTINENTS

39. La législation interne pertinente, à savoir des extraits des lois n°s 5/1973 sur la gestion des logements et les rapports entre propriétaires et locataires, 17/1994 du 18 avril 1994 sur la prolongation et le renouvellement des baux d'habitation, 114 du 11 octobre 1996 sur le

logement (publiée au Journal officiel du 31 décembre 1997), ainsi que de l'ordonnance d'urgence du gouvernement (OUG) n° 40 du 8 avril 1999 sur la protection des locataires et la fixation du montant du loyer pour les locaux à usage d'habitation et de la loi n° 241 du 16 mai 2001 qui a approuvé l'OUG, est décrite dans l'affaire *Radovici et Stănescu c. Roumanie* (requêtes n°s 68479/01, 71351/01 et 71352/01 jointes, arrêt du 2 novembre 2006).

EN DROIT

I. SUR L'EXCEPTION PRÉLIMINAIRE DU GOUVERNEMENT

40. Le Gouvernement soulève une exception de non-épuisement des voies de recours internes. Selon lui, les requérants auraient dû engager contre les locataires une procédure d'expulsion fondée sur l'article 24 de la loi n° 114/1996 et se plaindre expressément du non-paiement des loyers pendant plus de trois mois consécutifs. D'après le Gouvernement, une telle procédure, serait différente des actions qu'ils ont introduites devant les juridictions nationales, actions dans lesquelles ils invoquaient l'absence de titre de location entre les mains des locataires et non le défaut de paiement des loyers. Le Gouvernement verse au dossier copie de décisions de justice concernant des litiges locatifs ainsi qu'un article de doctrine paru dans le Recueil de jurisprudence en matière civile, 2000, cour d'appel de Bucarest.

41. Les requérants contestent la thèse du Gouvernement. Ils considèrent que leurs démarches en vue de conclure un bail avec les locataires des appartements n°s 3 et 4 du bien, sont antérieures à l'entrée en vigueur de l'OUG n° 40/1999. Ils font valoir que les locataires des appartements ont toujours refusé de les rencontrer et de les reconnaître en tant que propriétaires.

42. La Cour rappelle que dans une affaire similaire, elle a jugé que la procédure d'expulsion fondée sur l'article 24 de la loi n° 114/1996, invoquée par le Gouvernement n'était pas efficace (voir *Radovici et Stănescu* précité, §§ 62-66).

43. Quant à la jurisprudence nationale relative à cette voie de recours, la Cour note que le Gouvernement a versé au dossier copie de onze décisions internes, prononcées par la cour d'appel Bucarest, en appel. Cependant, le Gouvernement ne démontre pas que ces décisions ont acquis l'autorité de la chose jugée, car susceptibles d'être réformées en recours. En tout état de cause, lesdites décisions portent sur la résiliation de certains baux conclus entre anciens propriétaires et des locataires, en raison de leur arrivée à terme, du non-paiement des loyers, du non-paiement des charges locatives, alors qu'en l'espèce, il n'y avait aucun bail conclu entre les locataires et les

requérants, le bail antérieurement conclu étant prolongé de droit en vertu de l'OUG n° 40/1999. Par ailleurs, un seul arrêt définitif de la cour d'appel de Bucarest confirme une décision d'expulsion pour absence de titre locatif et refus de la part des locataires de conclure un bail.

44. Quant à l'article de doctrine invoqué par le Gouvernement à l'appui de son exception, la Cour note qu'il renforce surtout la thèse selon laquelle le propriétaire doit respecter les conditions de forme prévues par l'OUG n° 40/1999, sous peine de prolongation du bail antérieurement conclu.

45. Dans ces circonstances, la Cour considère que l'existence d'une voie de recours permettant aux requérants d'obtenir l'expulsion des locataires pour non-paiement des loyers n'a pas été démontrée avec un degré suffisant de certitude (cf. *mutatis mutandis Radovici et Stanescu*, §§ 62-66).

Partant, l'exception du Gouvernement ne saurait être retenue.

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

46. Sur le fondement de l'article 1 du Protocole n° 1, les requérants allèguent avoir subi une atteinte à leur droit au respect de leurs biens. Ils se plaignent à cet égard de ce que les arrêts des 12 juin et 3 décembre 2002 de la cour d'appel de Bucarest les ont privés arbitrairement de leur droit à l'usage de leur immeuble, alors que les locataires des appartements n°s 3 et 4, ne disposaient d'aucun bail valable lors du jugement des actions en expulsion et qu'ils ont constamment refusé de conclure un bail avec eux ou de leur payer des loyers. L'article 1 du Protocole n° 1 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. »

A. Sur la recevabilité

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

B. Sur le fond

48. Le Gouvernement admet que le refus des juridictions nationales d'accueillir l'action en expulsion des locataires s'analyse en une ingérence dans le droit des requérants d'user de leur bien immobilier, justifiée sous l'angle du second alinéa de l'article 1 du Protocole n° 1 au titre de la réglementation de l'usage des biens. Cette ingérence prévue par la loi visait un but légitime d'intérêt général et n'était pas disproportionnée à celui-ci. Sur ce dernier point, le Gouvernement réitère les arguments sur lesquels il a fondé son exception préliminaire, en indiquant qu'il aurait été loisible aux requérants de demander la résiliation des baux en question pour non-paiement des loyers, en vertu de l'article 24 de la loi n° 114/1996. Il relève en outre qu'il existait d'autres motifs empêchant la prolongation légale des baux et pouvant justifier l'expulsion des locataires, au besoin à l'aide de la puissance publique, par exemple le fait qu'un locataire rende impossible la cohabitation dans l'immeuble.

49. Le Gouvernement met en exergue les différences entre la présente affaire et l'affaire *Hutten-Czapska c. Pologne* ([GC], n° 35014/97, 19 juin 2006), et souligne que la prolongation légale de la durée des baux locatifs était en l'espèce limitée à cinq ans, qu'il était loisible aux propriétaires de négocier avec les locataires, sous certaines conditions, le montant du loyer et que le coût du maintien en l'état de l'immeuble était réparti, en vertu de la loi n° 114/1996, entre les propriétaires et les locataires, ces derniers étant tenus de supporter toute dépense destinée à la réparation d'un immeuble détérioré par le mauvais usage qu'ils en auraient fait.

50. Invoquant l'affaire *Robitu c. Roumanie*, le Gouvernement estime que la prolongation légale des contrats de location - prévue par l'OUG n° 40/1999 et constatée en l'espèce par les juridictions saisies par les requérants d'une demande d'expulsion – poursuivait un but d'intérêt général, à savoir la protection des intérêts des locataires dans une situation qui se caractérisait par la pénurie des logements bon marché (n° 33352/96, décision de la Commission du 20 mai 1998, Décisions et rapports (DR) 49, p. 67). Cette prolongation légale maintenait, de l'avis du Gouvernement, un juste équilibre entre l'intérêt général de la communauté et les impératifs de sauvegarde des droits fondamentaux des individus.

51. Les requérants évoquent les efforts faits afin de recouvrer la propriété des appartements n°s 3 et 4 et l'impossibilité dans laquelle ils se sont trouvés, pendant presque neuf ans, de jouir de leurs biens. Ils considèrent que les locataires ont occupé abusivement les appartements en question et que cet abus a été définitivement confirmé par les tribunaux internes.

52. La Cour a déjà eu l'occasion d'affirmer que l'OUG n° 40/1999 s'analyse en une réglementation de l'usage des biens qui poursuit un but

d'intérêt général et que le système ainsi mis en place par les autorités nationales n'est pas critiquable en soi. Toutefois, l'application des articles 11 § 1 et 13 d) de l'OUG n° 40/1999 par les tribunaux internes a privé les requérants d'une possibilité évidente de percevoir un loyer (voir, *mutatis mutandis*, *Radovici et Stănescu*, §§ 74-76 et 82).

53. La Cour considère que la situation en l'espèce est similaire à celle décrite dans l'affaire *Radovici et Stănescu* précitée, les requérants ayant subi des restrictions quant à l'usage de leur bien immobilier et étant dans l'impossibilité d'obliger les occupants à leur verser un loyer en raison des dispositions défectueuses et des lacunes relevées dans la législation d'urgence sur le logement.

54. La Cour estime que rien ne permet de s'écarter de la jurisprudence ainsi établie et considère que sanctionner les propriétaires ayant omis de se conformer aux conditions de forme prévues par l'OUG en leur imposant une obligation aussi lourde que celle de garder des locataires dans leur immeuble pendant plus de huit ans, sans aucune possibilité concrète et réelle de percevoir un loyer, a fait peser sur eux une charge spéciale et exorbitante de nature à rompre le juste équilibre entre les intérêts en jeu (voir, *mutatis mutandis* *Radovici et Stănescu*, §§ 76 – 90).

Partant, il y a eu violation de l'article 1 du Protocole n° 1.

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

55. Invoquant l'article 6 § 1 de la Convention, les requérants se plaignent de ce que dans ses arrêts des 12 juin et 3 décembre 2002, la cour d'appel de Bucarest a fait une mauvaise appréciation des preuves et du droit interne applicable. L'article 6 § 1 se lit comme suit :

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

A. Sur la recevabilité

56. La Cour constate que le grief n'est pas manifestement mal fondé au sens de l'article 35 § 3 de la convention. Elle relève par ailleurs qu'il ne se heurte à aucun autre motif d'irrecevabilité. Il convient donc de le déclarer recevable.

B. Sur le fond

57. La Cour considère, compte tenu de ses conclusions figurant aux paragraphes 48-54 ci-dessus, qu'il n'y a pas lieu de statuer sur le fond de ce

grief (voir, *mutatis mutandis* et entre autres, *Laino c. Italie* [GC], n° 33158/96, § 25, CEDH 1999-I, *Zanghi c. Italie*, arrêt du 19 février 1991, série A n° 194-C, p. 47, § 23, et *Église catholique de La Canée c. Grèce*, arrêt du 16 décembre 1997, *Recueil* 1997-VIII, § 50).

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

58. 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

59. Les requérants demandent 100 000 euros (« EUR ») pour le dommage matériel et moral. Ce montant représenterait, d'après eux, une compensation pour les loyers non perçus, pour le préjudice résultant de la dégradation de leurs biens, ainsi que pour les désagréments résultant de l'impossibilité d'utilisation de leur bien et la dégradation de leur état de santé.

60. Le Gouvernement fait observer que le préjudice dont les requérants se prévalent est essentiellement un préjudice moral. Il considère que le montant sollicité par les requérants est exagéré car la valeur vénale des appartements ne peut dépasser, selon un expert immobilier, 24 439 EUR pour l'appartement n° 3 et 2 450 EUR pour l'appartement n° 4. Pour ce qui est du préjudice résultant du manque à gagner, le Gouvernement demande à la Cour de ne pas spéculer sur la possibilité et le rendement d'une location des appartements en question.

61. La Cour a constaté une violation de l'article 1 du Protocole n° 1 en raison de l'impossibilité pour les requérants de percevoir, pendant plus de huit ans, les loyers à cause des dispositions défectueuses et des lacunes relevées dans la législation d'urgence sur le logement (voir §§ 52-54 ci-dessus). Le simple fait que les intéressés se soient vu restituer leur immeuble à la suite de nouvelles démarches judiciaires ou non judiciaires ne saurait en aucun cas effacer les conséquences de ce constat de violation, mais est de nature à influencer sur l'étendue du préjudice matériel subi par les requérants en raison de l'application des dispositions d'urgence en matière de baux locatifs. L'octroi d'une somme pour privation de jouissance de leur immeuble serait donc en liaison directe avec la violation ainsi constatée par la Cour.

62. La Cour observe néanmoins que les éléments du dossier ne permettent pas d'établir avec certitude l'ampleur du préjudice matériel effectivement subi par les intéressés.

63. S'agissant de leur demande au titre du préjudice moral, la Cour ne saurait ignorer ni les nombreuses démarches que les requérants ont eu à entreprendre, pour recouvrer la possession de leur bien ni les sentiments de détresse qu'ils ont dû éprouver face à l'impossibilité prolongée dans laquelle ils se sont trouvés de conclure des baux avec les locataires.

64. La Cour considère que les faits litigieux ont entraîné des ingérences graves dans le droit des requérants au respect de leur bien, auxquelles le simple constat de violation figurant dans cet arrêt ne saurait remédier.

65. Dans ces circonstances, eu égard à l'ensemble des éléments dont elle dispose et statuant en équité, comme le veut l'article 41 de la Convention, la Cour alloue aux requérants conjointement 25 000 EUR, toutes causes de préjudice confondues.

B. Frais et dépens

66. Les requérants demandent également 4 800 EUR pour les honoraires d'avocat, 13 400 EUR pour les frais de transport pendant dix ans, 500 EUR pour les photocopies, ainsi que 1 500 EUR pour les traductions des documents et taxes de timbre. Ils ont versé au dossier copies de factures afférentes aux notifications effectuées par l'intermédiaire d'un notaire public, frais qui s'élèvent à 5 092 000 lei, soit 140 EUR.

67. Le Gouvernement s'oppose au remboursement des frais de justice qui ne sont pas réellement et nécessairement exposés ni étayés par des justificatifs pertinents.

68. 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. Eu égard à l'ensemble des éléments se trouvant en sa possession et compte tenu de l'assistance judiciaire du Conseil de l'Europe, statuant en équité, comme le veut l'article 41 de la Convention, la Cour alloue conjointement aux requérants 200 EUR à ce titre.

C. Intérêts moratoires

69. 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. *Déclare* la requête recevable ;
2. *Dit* qu'il y a eu violation de l'article 1 du Protocole n° 1 ;
3. *Dit* qu'il n'y a pas lieu d'examiner au fond le grief tiré de l'article 6 § 1 de la Convention ;
4. *Dit*
 - a) que l'Etat défendeur doit verser conjointement 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 :
 - i) 25 000 EUR (vingt-cinq mille euros) pour dommages matériel et moral ;
 - ii) 200 EUR (deux cents euros) pour frais et dépens ;
 - iii) tout montant pouvant être dû à titre d'impôt sur lesdites sommes ;
 - b) que les montants en question seront à convertir en lei nouveaux (RON) au taux applicable à la date du règlement ;
 - c) qu'à compter de l'expiration dudit délai et jusqu'au versement, ces montants seront à majorer d'un intérêt simple à un taux égal à celui de la facilité de prêt marginal de la Banque centrale européenne applicable pendant cette période, augmenté de trois points de pourcentage ;
5. *Rejette* la demande de satisfaction équitable pour le surplus.

Fait en français, puis communiqué par écrit le 26 juillet 2007 en application de l'article 77 §§ 2 et 3 du règlement.

Santiago QUESADA
Greffier

Elisabet FURA-SANDSTRÖM
Présidente