



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

TROISIÈME SECTION

AFFAIRE PUȘCAȘ c. ROUMANIE

(Requête n° 30502/03)

ARRÊT

STRASBOURG

11 octobre 2007

DÉFINITIF

11/01/2008

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 Pușcaș c. Roumanie,

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

MM. B.M. ZUPANČIČ, *président*,

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 20 septembre 2007,

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

PROCÉDURE

1. A l'origine de l'affaire se trouve une requête (n° 30502/03) dirigée contre la Roumanie et dont un ressortissant de cet Etat, M. Marius Traian Pușcaș (« le requérant »), a saisi la Cour le 22 août 2003 en vertu de l'article 34 de la Convention de sauvegarde des Droits de l'Homme et des Libertés fondamentales (« la Convention »).

2. Le gouvernement roumain (« le Gouvernement ») est représenté par son agent, M. R. H. Radu, du ministère des Affaires étrangères.

3. Le 6 octobre 2006, la Cour a décidé de communiquer la requête au Gouvernement. Se prévalant des dispositions de l'article 29 § 3, elle a décidé que seraient examinés en même temps la recevabilité et le bien-fondé de l'affaire.

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

4. Le requérant est né en 1961 et réside à Onesti.

5. Invoquant le décret de nationalisation n° 92/1950, l'Etat prit possession en 1950 de l'immeuble sis au n° 22, Calea Stejarisului, à Brasov, composé d'une maison et du terrain attenant de 1569 m², dont la propriétaire était la mère du requérant.

A. Action en revendication de l'immeuble et vente par les autorités de l'appartement n° 1

6. A une date non précisée, en vertu de la loi n° 112/1995 sur le régime juridique de certains immeubles nationalisés (« la loi n° 112/1995 »), la mère du requérant demanda à la commission administrative compétente la restitution de l'immeuble en cause.

7. Par un contrat conclu le 21 octobre 1997 en vertu de la loi n° 112/1995, l'entreprise d'Etat mandataire de la mairie de Brasov, la société R., vendit deux pièces de l'immeuble en question, soit l'appartement n° 1, à la famille M.-L., locataires de la mairie dans cet appartement.

8. Par un jugement du 14 mai 1998, confirmé en dernier ressort par un arrêt du 5 juillet 1999 de la cour d'appel de Brasov, le tribunal de première instance de Brasov jugea que la nationalisation de l'immeuble en question avait été illégale et condamna la mairie de Brasov à restituer au requérant, en tant que seul héritier de sa mère, la maison et le terrain attenant de 1569 m².

9. Par un procès-verbal du 9 novembre 1999, dressé au siège de la société R. et signé par le requérant, un huissier de justice déclara ce dernier mis en possession de l'immeuble sis au n° 22, Calea Stejarisului. Il y mentionna, à la demande de la société R., que l'appartement n° 1 avait été vendu à la famille M.-L. et que les deux autres appartements étaient occupés par des locataires de l'Etat. La société R. indiqua être d'accord avec l'exécution du jugement du 14 mai 1998 susmentionné à condition que le requérant respecte les droits des locataires, conformément à l'ordonnance d'urgence du Gouvernement n° 40/1999 sur la protection des locataires (« O.U.G. n° 40/1999 »). Le requérant fit inscrire son droit de propriété dans le livre foncier et commença à payer les taxes foncières afférentes à la maison et au terrain.

B. Annulation du contrat de vente portant sur l'appartement n° 1 et recours en annulation formé par le procureur général

10. Par un jugement du 14 juin 2000, le tribunal de première instance de Brasov accueillit l'action du requérant en annulation du contrat de vente du 21 octobre 1997 et ordonna à la famille M.-L. et à la mairie de Brasov de rétablir la situation antérieure à la conclusion de ce contrat. Il jugea que, puisque l'appartement litigieux avait été nationalisé sans titre, celui-ci n'était pas la propriété de l'Etat et ne pouvait faire l'objet d'un contrat de vente en vertu de la loi n° 112/1995.

11. Par un arrêt définitif du 17 septembre 2001, statuant en dernier ressort, la cour d'appel de Brasov confirma le jugement précité, précisant que les parties au contrat de vente avaient méconnu les dispositions impératives de la décision du gouvernement n° 20/1996 d'application de la

loi n° 112/1995 dans la mesure où la famille M.-L., qui avait fourni aux juridictions un contrat de bail daté du 2 septembre 1996, ne bénéficiait pas d'un bail au moment de l'entrée en vigueur de la loi susmentionnée.

12. Le 12 décembre 2001, un huissier de justice dressa un procès-verbal de mise en possession du requérant de l'appartement n° 1 et ce dernier se fit inscrire auprès des autorités fiscales en tant que propriétaire de cet appartement.

13. Par un jugement du 2 décembre 2002, le tribunal de première instance de Brasov accueillit l'action du requérant en expulsion de la famille M.-L. de l'appartement en cause.

14. A une date non précisée, la famille M.-L. saisit la cour d'appel de Brasov d'une demande en révision de l'arrêt du 17 septembre 2001 précité, au motif que seulement après le prononcé de cet arrêt ils avaient pu obtenir une copie de leur premier contrat de bail de 1978, dont l'original était en possession de l'administration. Par un arrêt du 13 mai 2002, la cour d'appel de Brasov rejeta la demande en révision au motif que, si le contrat de bail de 1976 était un document nouveau par rapport aux pièces à l'égard desquelles l'arrêt du 17 septembre 2001 avait été rendu, il n'en restait pas moins qu'il n'avait pas été déterminant au vu des motifs ayant fondé l'annulation du contrat de vente et qu'il aurait été loisible à la famille M.-L. d'en obtenir une copie afin de la produire avant le prononcé de l'arrêt en question.

15. Par un arrêt du 13 mai 2002, la cour d'appel de Brasov rejeta la contestation en annulation formée par la famille M.-L. contre l'arrêt définitif du 17 septembre 2001 pour des motifs similaires.

16. Le 5 septembre 2002, en vertu de l'article 330 (2) du code de procédure civile (« CPC »), le procureur général de la Roumanie saisit la Cour suprême de justice d'un recours en annulation contre le jugement du 16 mai 2000 et l'arrêt du 17 septembre 2001 susmentionnés. Il estima que ces décisions avaient été rendues à la suite d'une méconnaissance essentielle de la loi, ce qui avait entraîné une fausse appréciation sur le fond de l'affaire.

17. Par un arrêt du 7 mars 2003, la Cour suprême de justice accueillit le recours en annulation et, cassant les décisions précitées favorables au requérant, confirma la validité du contrat de vente du 21 octobre 1997, aux motifs qu'il ressortait du dossier de l'affaire que la famille M.-L. avait bénéficié d'un contrat de bail depuis 1978 et qu'elle avait été de bonne foi lors de la conclusion du contrat de vente.

18. A la suite de cet arrêt, par un arrêt du 27 novembre 2003, rendu en dernier ressort, la cour d'appel de Brasov rejeta l'action en expulsion de la famille M.-L. de l'appartement n° 1, au motif qu'en vertu de l'arrêt du 7 mars 2003 précité, cette famille bénéficiait d'un contrat de vente valable portant sur ce bien.

19. A présent, une action introduite par la famille M.-L. et visant la radiation de l'inscription du droit de propriété du requérant sur l'appartement en cause dans le livre foncier est pendante devant les juridictions internes.

20. Par ailleurs, d'après le requérant, la famille M.-L. occuperait à présent sans aucun droit une parcelle de 450 m² du terrain attenant à la maison.

C. Mise en possession du requérant des appartements n^{os} 2 et 3

21. Après sa mise en possession de l'immeuble par le procès-verbal du 9 novembre 1999, le requérant cita les locataires des appartements n^{os} 2 et 3, à savoir les familles A., et C. et M. respectivement, afin de conclure un contrat de bail en vertu de l'O.U.G. n^o 40/1999, ce que ces derniers refusèrent.

22. A une date non précisée, le requérant saisit le tribunal de première instance de Brasov d'une demande en référé tendant à l'expulsion de ces locataires, mais il fut débouté de sa demande au motif de l'absence d'urgence.

23. Par un arrêt du 10 juin 2003, rendu dans une nouvelle procédure en expulsion, le tribunal départemental de Brasov, statuant en dernier ressort, ordonna l'expulsion des locataires des appartements n^{os} 2 et 3. Le requérant saisit un huissier de justice pour l'exécution forcée de cet arrêt.

24. Après quatre mises en demeure sans réponse, le 27 octobre 2003, l'huissier de justice accompagné d'agents de police et du requérant expulsa les locataires de l'appartement n^o 2, qui avaient d'ailleurs accepté de quitter les lieux, et dressa un procès-verbal en ce sens, notant le refus d'exécution des locataires de l'appartement n^o 3. Il ressort du dossier que ces derniers continuèrent d'empêcher l'accès du requérant dans l'immeuble en fermant à clé la porte d'entrée.

25. Après trois autres mises en demeure de ces derniers, le 3 février 2004, le requérant, assisté par l'huissier de justice et par des agents de la police, fut mis en possession de l'appartement n^o 3 après l'expulsion des familles C. et M. Le 9 février 2004, ces derniers entrèrent de force dans l'appartement n^o 3 et s'y installèrent, bloquant également la porte d'entrée dans l'immeuble.

26. Les 12 février et 22 mars 2004, après une visite sur les lieux avec un agent de police, le requérant porta plainte pénale avec constitution de partie civile contre les familles C. et M. pour plusieurs délits, dont le trouble de la possession et le non-respect d'un jugement définitif.

27. Au regard du premier délit dénoncé, par un jugement du 21 janvier 2005, le tribunal de première instance de Brasov relaxa les membres des familles C. et M., aux motifs que ces derniers avaient habité dans la rue, avec un enfant mineur, et avaient occupé l'appartement n^o 3 en raison du froid, sans être conscients de l'illégalité de leurs actes, vu que le

requérant n'avait pas accompli des actes visant à faire valoir son droit d'usage de l'appartement après leur expulsion.

28. Le 19 octobre 2005, le requérant appela des agents de police qui dressèrent un procès-verbal mentionnant que la famille C. refusait l'accès de l'intéressé dans l'immeuble. Notant qu'il y avait encore des litiges pendants entre les parties, la police considéra que les conflits entre le requérant et les anciens locataires étaient de la compétence des tribunaux.

29. Par un arrêt du 18 novembre 2005, statuant en dernier ressort, le tribunal départemental de Brasov cassa le jugement du 21 janvier 2005 précité et condamna les anciens locataires de l'appartement n° 3 au paiement d'une amende pénale pour trouble de la possession, à l'exception de M.V., récidiviste, qui fut condamné à une peine de deux mois de prison ferme. Le tribunal les condamna également au paiement des dommages-intérêts d'un montant de 180 lei roumains (« RON ») par mois jusqu'à la date à laquelle ils cesseraient le trouble en question, de sorte que le requérant puisse rentrer en possession de son appartement. Le tribunal prit en compte, entre autres, le fait que les anciens locataires avaient refusé de conclure un bail avec le requérant et qu'il revenait aux autorités et non au requérant de leur procurer un logement.

30. Après le rejet par les juridictions d'une demande de sursis à l'exécution et le relogement des familles C. et M. dans un autre appartement, en vertu d'une décision de mars 2006 de la cour de Brasov, le requérant assisté par l'huissier de justice entra le 26 juin 2006 en possession de l'appartement n° 3.

31. Selon le requérant, après sa mise en possession, il demanda à l'huissier de justice de poursuivre la procédure d'exécution à l'égard des sommes dues par les familles C. et M. en vertu de l'arrêt du 18 novembre 2005. D'après le requérant, ses débiteurs sont insolvables et il ne peut pas obtenir l'exécution forcée des sommes en question.

32. Par un arrêt du 29 novembre 2006, la cour d'appel de Brasov relaxa les anciens locataires de l'appartement n° 3, à l'égard desquels le requérant avait déposé une plainte pénale avec constitution de partie civile pour le délit de non-respect d'un jugement définitif, au motif qu'ils avaient déjà été condamnés pour les mêmes faits par l'arrêt du 18 novembre 2005 précité. La cour d'appel précisa que le requérant pouvait introduire une action civile en compensation du préjudice allégué.

D. Procédures concernant l'octroi de dédommagements pour une partie du terrain litigieux et pour l'appartement n° 1

1. Procédure fondée sur la loi n° 10/2001 sur le régime juridique de certains immeubles nationalisés de manière abusive

33. A une date non précisée, le requérant écrivit au service de la mairie de Brasov chargé du cadastre (« le service de cadastre ») en demandant un document concernant la qualification foncière du terrain sis à Brasov, au n° 22, Calea Stejarisului.

34. Le 16 mars 2005, le service de cadastre envoya une lettre au requérant, signée par le directeur de service et par le maire adjoint, indiquant qu'il ressortait du cadastre effectué en 1978 que le terrain sis au n° 22, Calea Stejarisului, était composé de trois parcelles, de 833 m², 433 m² et 129 m² respectivement, soit un total de 1 395 m². D'après le requérant, la différence de 174 m² entre la surface inscrite au livre foncier et dans le jugement définitif du 14 mai 1998 du tribunal de première instance de Brasov (1 569 m²) et celle du cadastre (1 395 m²) aurait été utilisée par les autorités lors de la réalisation de la route entre Brasov et la station de montagne Poiana Brasov dans les années 1950-1970, route jouxtant son terrain.

35. A une date non précisée, en vertu de la loi n° 10/2001 sur le régime juridique de certains immeubles nationalisés de manière abusive (« la loi n° 10/2001 »), le requérant saisit le tribunal départemental de Brasov d'une action en annulation d'une décision administrative du 21 décembre 2005 de la société R., qui avait rejeté sa demande de restitution effective de l'intégralité de l'immeuble nationalisé en 1950, notamment de l'appartement n° 1, ou d'octroi de dédommagements. Le requérant compléta son action en demandant, en vertu de la même loi, des dédommagements pour la parcelle de terrain occupée par la route susmentionnée. Par un jugement du 5 mai 2006, le tribunal départemental de Brasov rejeta l'action du requérant, jugeant que la loi précitée n'était pas applicable en l'espèce, vu que l'intéressé était devenu le propriétaire de la maison et du terrain attenant en vertu du jugement définitif du 14 mai 1998 et en avait été mis en possession le 9 novembre 1999, avant l'entrée en vigueur de cette loi. Le tribunal ajouta que pour faire valoir ses prétentions à l'égard de l'appartement n° 1 et de la parcelle en cause dont il n'aurait pas la possession, le requérant ne pouvait qu'introduire une action en revendication contre les acquéreurs de l'appartement et une action fondée sur le droit commun respectivement.

36. Tant l'appel que le recours du requérant contre le jugement susmentionné furent rejetés pour défaut de fondement, le premier par un arrêt du 29 septembre 2006 de la cour d'appel de Brasov et le dernier par un

arrêt du 25 juin 2007 de la Haute Cour de cassation et de justice (ancienne Cour suprême de justice), rendu en dernier ressort.

2. *Procédure fondée sur le droit commun*

37. Par un jugement du 5 décembre 2005, le tribunal de première instance rejeta l'action du requérant tendant à obtenir une indemnisation pour la différence de 174 m² de terrain susmentionnée, au motif que l'action avait été dirigée à tort contre la mairie de Brasov et contre le département des finances publiques de Brasov.

38. Par un arrêt du 17 novembre 2006, le tribunal départemental de Brasov fit droit au recours formé par le requérant contre le jugement susmentionné et le cassa avec renvoi au tribunal de première instance. Il jugea que ce tribunal avait méconnu le principe du contradictoire et qu'il n'avait pas examiné sur le fond la demande d'indemnisation pour la parcelle litigieuse, invitant à ce titre le requérant à préciser le fondement juridique de sa demande.

39. A présent, la procédure est pendante en premier ressort devant le tribunal de première instance de Brasov.

II. LE DROIT INTERNE PERTINENT

40. Les dispositions légales pertinentes sont décrites dans les arrêts *SC Masinexportimport Industrial Group SA c. Roumanie* (n° 22687/03, § 22, 1^{er} décembre 2005), *Străin et autres c. Roumanie* (n° 57001/00, §§ 19-26, 21 juillet 2005) et *Porteanu c Roumanie* (n° 96/03, §§ 21-25, 16 février 2006).

41. Les articles 399 et 401 du code de procédure civile (« CPC ») prévoient, en matière d'exécution forcée, que les personnes intéressées peuvent contester tout acte d'exécution dans un délai de quinze jours à partir de la date à laquelle elles ont pris connaissance de l'acte en cause.

Par ailleurs, l'article 674 du CPC prévoit qu'un tribunal peut être saisi d'une action possessoire, contre un trouble de la possession, si les conditions suivantes sont réunies : le trouble en question date de moins d'un an, l'intéressé prouve qu'il a été en possession de l'immeuble pendant au moins un an avant que le trouble ait eu lieu, et la possession en cause doit être utile, à savoir continue, publique et en nom propre (*animus sibi habendi*). Toutefois, l'intéressé ne doit faire la preuve que de la première condition dans le cas où il a été dépossédé par violence.

EN DROIT

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

42. Le requérant allègue que la remise en cause par la Cour suprême de justice de l'arrêt définitif du 17 septembre 2001 de la cour d'appel de Brasov, suite à un recours en annulation du procureur général, a enfreint le principe de la sécurité des rapports juridiques, en violation de l'article 6 § 1 de la Convention, qui se lit ainsi dans sa partie pertinente :

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

A. Sur la recevabilité

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

B. Sur le fond

44. Renvoyant à l'affaire *Brumărescu*, le Gouvernement concède que, selon la jurisprudence constante de la Cour, l'accueil d'une voie extraordinaire de recours qui remet en cause un arrêt définitif par une procédure de supervision est jugé comme une méconnaissance du principe de la sécurité des rapports juridiques (*Brumărescu c. Roumanie*, [GC], n° 28342/95, § 62, CEDH 1999-VII). Toutefois, il souligne qu'à la suite de l'arrêt précité, le code de procédure civile a été modifié en 2003 et que les dispositions légales permettant au procureur général de saisir la Cour suprême de justice d'un recours en annulation contre un jugement définitif ont été abrogées.

45. Le requérant conteste les arguments du Gouvernement et maintient que l'annulation de l'arrêt définitif du 17 septembre 2001 de la cour d'appel de Brasov a enfreint le principe de la sécurité des rapports juridiques.

46. La Cour rappelle que le droit à un procès équitable devant un tribunal, garanti par l'article 6 § 1 de la Convention, doit s'interpréter à la lumière du préambule de la Convention, qui énonce la prééminence du droit comme élément du patrimoine commun des Etats contractants.

47. Un des éléments fondamentaux de la prééminence du droit est le principe de la sécurité des rapports juridiques, qui veut, entre autres, que la

solution donnée de manière définitive à tout litige par les tribunaux ne soit plus remise en cause (*Brumarescu*, précité, § 61). En vertu de ce principe, aucune partie n'est habilitée à solliciter la supervision d'un jugement définitif et exécutoire à la seule fin d'obtenir un réexamen de l'affaire et une nouvelle décision à son sujet (*Riabykh c. Russie*, no 52854/99, § 52, CEDH 2003-IX).

48. En l'espèce, au vu de ses conclusions et des observations des parties, la Cour n'aperçoit pas de motif de s'écarter de la jurisprudence précitée, la situation de fait étant sensiblement la même (voir également *SC Mașinexportimport Industrial Group SA c. Roumanie*, no 22687/03, § 36, 1^{er} décembre 2005).

49. Ces éléments suffisent à la Cour pour conclure que l'annulation par la Cour suprême de justice de l'arrêt du 17 septembre 2001 de la cour d'appel de Brasov a enfreint le principe de la sécurité des rapports juridiques, portant atteinte au droit du requérant à un procès équitable.

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

II. SUR LES VIOLATIONS ALLÉGUÉES DE L'ARTICLE 1 DU PROTOCOLE N° 1

51. Le requérant dénonce plusieurs violations de son droit au respect de ses biens, invoquant l'article 1 du Protocole n° 1, ainsi libellé :

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

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

A. Sur l'impossibilité de jouir du droit de propriété sur l'appartement n° 1

52. Le requérant se plaint de la mise en échec de son droit de propriété sur l'appartement n° 1 suite à l'arrêt rendu le 7 mars 2003 par la Cour suprême de justice sur le recours en annulation formé par le procureur général, qui a confirmé la validité de la vente de cet appartement par l'Etat à la famille M.-L.

1. Sur la recevabilité

53. La Cour constate que ce grief n'est pas manifestement mal fondé au sens de l'article 35 § 3 de la Convention. Elle relève en outre qu'il ne se

heurte à aucun autre motif d'irrecevabilité. Il convient donc de le déclarer recevable.

2. Sur le fond

54. Se référant aux différentes lois adoptées successivement par l'Etat après 1989 en matière d'immeubles nationalisés, dont notamment les lois n^{os} 10/2001 et 247/2005, le Gouvernement fait valoir que la procédure fondée sur ces dispositions légales était encore pendante à l'époque où il a soumis ses observations. Il soutient qu'un éventuel retard dans l'octroi des dédommagements prévus par ces lois ne rompait pas le juste équilibre à ménager entre l'intérêt général et le respect du droit de propriété du requérant.

55. Le requérant maintient que l'annulation par la Cour suprême de justice de l'arrêt définitif du 17 septembre 2001 de la cour d'appel de Brasov combiné avec l'absence totale d'indemnisation a entraîné une violation de son droit au respect de ses biens.

56. La Cour observe qu'il n'est pas contesté que le requérant bénéficie d'un « bien », au sens de la jurisprudence de la Cour sur l'article précité, compte tenu du jugement définitif du 14 mai 1998 du tribunal de première instance de Brasov ordonnant aux autorités de lui restituer l'immeuble sis à Brasov, au n^o 22, Calea Stejarisului, y compris l'appartement n^o 1 en cause.

57. La Cour relève qu'à la suite du recours en annulation, l'arrêt du 7 mars 2003 de la Cour suprême de justice, rejugeant du fond de l'affaire et rejetant l'action en annulation du contrat de vente litigieux en raison de la bonne foi des tiers acquéreurs, a créé une situation sinon identique, du moins analogue à celle de la requérante dans l'affaire *Străin et autres c. Roumanie*, (n^o 57001/00, § 43, 21 juillet 2005 ; voir également *Sebastian Taub c. Roumanie*, n^o 58612/00, §§ 38-40, 12 octobre 2006). Par conséquent, la Cour constate qu'à l'issue de la procédure en cause, deux titres de propriété coexistent sur l'appartement n^o 1 et que le requérant se trouve dans l'impossibilité d'obtenir la jouissance du bien dont il a été reconnu propriétaire.

58. La Cour a traité à maintes reprises des affaires soulevant des questions semblables à celles du cas d'espèce et a constaté la violation de l'article 1^{er} du Protocole n^o 1 (voir *Porteanu*, précité, §§ 32-35). Elle rappelle avoir jugé que la vente par l'État d'un bien d'autrui à des tiers de bonne foi, même lorsqu'elle est antérieure à la confirmation en justice d'une manière définitive du droit de propriété d'autrui, s'analyse en une privation de bien. Une telle privation, combinée avec l'absence totale d'indemnisation, est contraire à l'article 1 du Protocole n^o 1 (*Străin et autres c. Roumanie*, précité, §§ 39, 43 et 59).

59. Après avoir examiné tous les éléments qui lui ont été soumis, la Cour considère que le Gouvernement n'a exposé aucun fait ni argument pouvant mener à une conclusion différente dans le cas présent. En

particulier, elle relève que les juridictions internes ont jugé que le requérant ne pouvait pas obtenir des dédommagements en vertu des lois invoqués par le Gouvernement (voir les paragraphes 35 et 36 ci-dessus).

60. Compte tenu de ce qui précède et de sa jurisprudence en la matière, la Cour estime que la mise en échec du droit de propriété du requérant sur l'appartement n° 1, combiné avec l'absence totale d'indemnisation depuis plus de huit ans, lui a fait subir une charge disproportionnée et excessive, incompatible avec le droit au respect des biens garanti par l'article 1 du Protocole n° 1.

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

B. Sur la tardiveté de l'exécution de l'arrêt du 10 juin 2003 ordonnant l'expulsion des locataires des appartements n°s 2 et 3

61. Le requérant se plaint que l'inaction des autorités saisies dans l'exécution de l'arrêt du 10 juin 2003 du tribunal départemental de Brasov l'a empêché de recouvrer la possession de ces appartements entre 2003 et 2006.

62. La Cour relève qu'en l'espèce, l'exécution de l'arrêt litigieux emportait une obligation à l'égard de particuliers, à savoir celle de quitter les appartements n°s 2 et 3. Elle rappelle que lorsque l'Etat n'est pas le débiteur de l'obligation, la Cour a uniquement pour tâche d'examiner si, eu égard aux obligations positives qui lui incombent, les mesures adoptées par les autorités afin d'assurer l'exécution de l'arrêt en cause ont été adéquates et suffisantes (*Ruianu c. Roumanie*, n° 34647/97, § 66, 17 juin 2003).

63. En l'espèce, il ressort du dossier que l'huissier de justice a mis en demeure à plusieurs reprises les débiteurs de quitter les appartements en question, en faisant appel à des agents de police, de sorte que le requérant a été mis en possession effective des appartements n°s 2 et 3 le 3 février 2004. Par ailleurs, après que les anciens locataires sont rentrés de force dans l'appartement n° 3 en février 2004, lui bloquant également l'accès à l'autre appartement, le requérant a obtenu sa remise en possession effective de l'appartement n° 3 le 26 juin 2006, à l'aide des agents de police, suite à un arrêt du 18 novembre 2005 du tribunal départemental de Brasov qui a condamné les premiers au paiement d'une amende pénale et à des dommages-intérêts (voir, à *contrario*, *Ruianu* précité, §§ 72-73).

64. Au vu des faits pertinents, la Cour estime que l'impossibilité pour le requérant de rentrer en possession des appartements n°s 2 et 3 avant juin 2006 est essentiellement due au comportement des anciens locataires en cause. Les autorités ont fait preuve de diligence dans le concours apporté au requérant dans ses démarches visant l'expulsion des locataires, les condamnant même à des peines pénales pour trouble de la possession et trouvant une solution en matière de relogement.

65. S'agissant du paiement des dommages-intérêts octroyés par l'arrêt du 18 novembre 2005 du tribunal départemental de Brasov, la Cour relève que

la procédure d'exécution forcée est en cours. En outre, concernant les observations du requérant quant à l'impossibilité d'obtenir les sommes en question, elle rappelle que l'Etat ne saurait être tenu pour responsable du défaut de paiement d'une créance exécutoire dû à l'insolvabilité d'un débiteur « privé » (voir, *mutatis mutandis*, *Sanglier c. France*, n° 50342/99, § 39, 27 mai 2003) et estime que le requérant n'a apporté aucun élément permettant de conclure que l'huissier de justice chargé de l'exécution serait responsable de retards dans le déroulement de cette procédure.

66. Au vu des observations ci-dessus, la Cour considère que les autorités n'ont pas failli à leurs obligations positives relatives à la mise en possession du requérant des appartements n^{os} 2 et 3 après le prononcé de l'arrêt du 10 juin 2003 du tribunal départemental de Brasov.

Partant, le grief du requérant à cet égard est manifestement mal fondé et doit être rejeté en application de l'article 35 §§ 3 et 4 de la Convention.

C. Sur le défaut de restitution effective ou, à défaut, d'indemnisation pour l'intégralité du terrain identifié dans le jugement définitif du 14 mai 1998

1. Sur le défaut de restitution de la parcelle de 450 m² occupée par les acquéreurs de l'appartement n° 1

67. Dans ses observations en réponse aux observations du Gouvernement, le requérant se plaint du fait qu'il ne se trouve pas en possession effective du terrain de 1 395 m², puisqu'une parcelle de 450 m² de celui-ci est occupée sans aucun droit par les acquéreurs de l'appartement n° 1, qui ont un comportement hostile à son égard, et leur sera attribuée par les autorités. Invoquant les obligations positives des autorités, il estime que celles-ci sont responsables du fait qu'il est dans l'impossibilité de recouvrer la possession de cette parcelle.

68. La Cour observe que le contrat du 21 octobre 1997, validé par l'arrêt du 7 mars 2003 de la Cour suprême de justice, n'a eu pour objet que la vente de l'appartement n° 1, à l'exclusion de toute parcelle du terrain du requérant et qu'il n'y a aucun élément dans le dossier appuyant l'allégation de l'intéressé que la parcelle en cause sera attribuée par les autorités aux acquéreurs de l'appartement susmentionné. D'ailleurs, il ressort du dossier et des dires de l'intéressé que ni les autorités, ni même les acquéreurs de l'appartement n° 1 ne contestent son droit de propriété sur la parcelle de 450 m² en question : ces derniers occuperaient cette parcelle à présent sans aucun titre, par voie de fait.

69. La Cour estime qu'il n'y a donc pas d'ingérence des autorités dans le droit de propriété du requérant à cet égard. Au demeurant, elle relève que le requérant n'a saisi les autorités d'aucune action pour faire cesser l'atteinte alléguée des tiers sur la parcelle en question, que ce soit au moyen d'une

plainte pénale avec constitution de partie civile pour trouble de la possession, ou d'une action civile en revendication ou même, notamment si le trouble en cause est fondé sur la violence des tiers, par le biais d'une action possessoire (voir le paragraphe 41 *in fine* ci-dessus), ces voies étant des voies de recours effectives.

70. Partant, ce grief du requérant est manifestement mal fondé et doit être rejeté en application de l'article 35 §§ 3 et 4 de la Convention.

2. Sur le défaut de restitution ou d'indemnisation pour une parcelle de 174 m² de terrain

71. Le requérant se plaint de ce que, en dépit des termes du jugement définitif du 14 mai 1998 du tribunal de première instance de Brasov, il ne s'est vu restituer par les autorités que 1 395 m² du terrain de 1569 m² auquel il a droit, le restant du terrain étant occupé par une route construite par les autorités dans les années 1950-1970.

72. Le Gouvernement soutient que le grief du requérant est prématuré et qu'il convient de le rejeter pour non-épuisement des voies de recours internes.

73. Il estime d'abord que, si ce dernier estimait qu'il n'avait pas été mis en possession de l'intégralité du terrain de 1 569 m², il n'aurait pas dû signer le procès-verbal dressé le 9 novembre 1999 et il aurait dû saisir les tribunaux d'une contestation à l'exécution, en vertu des articles 399 et 401 du CPC. Par une telle action, le requérant aurait pu obtenir la réalisation d'une expertise technique et l'exécution conforme du jugement en question. Considérant qu'une telle action était adéquate, efficace et accessible au requérant, le Gouvernement fournit comme exemple deux jugements susceptibles de recours, datés de 2005 et 2006, par lesquels de procès-verbaux de mise en possession ont été annulés par les tribunaux internes pour non-conformité avec les arrêts définitifs à exécuter. Les tribunaux en cause ont précisé que, dans le cadre des procédures d'exécution forcée, les huissiers de justice ne sont pas compétents pour modifier le dispositif d'un arrêt définitif.

74. Le Gouvernement considère ensuite qu'avant de saisir la Cour de ce grief, le requérant devrait attendre l'issue de la procédure en indemnisation pendante, qu'il a engagée devant les juridictions nationales sur le fondement du droit commun. A ce titre, il estime qu'à ce stade de la procédure interne, les allégations du requérant ne reposent pas sur un jugement ou un acte administratif définitif, mais représentent plutôt une interprétation personnelle de différents actes.

75. Le requérant soutient que l'exécution conforme du jugement du 14 mai 1998 était impossible en raison de l'existence de la route entre Brasov et Poiana Brasov. D'autre part, il n'est entré en possession effective des 1 395 m² de terrain qu'en juin 2006, car jusqu'à cette date-là les anciens locataires lui avaient empêché l'accès à l'immeuble, de nombreuses

procédures étant pendantes. Quant à la procédure en indemnisation, le requérant note que le Gouvernement, tout comme les tribunaux ayant jugé son action fondée sur la loi n° 10/2001, considère qu'il a accepté la mise en possession réalisée en 1999.

76. La Cour observe que le requérant se plaint du fait que, malgré le dispositif du jugement définitif du 14 mai 1998 du tribunal de première instance de Brasov, les autorités ne lui auraient restitué en réalité que 1 395 m² du terrain de 1 569 m² auquel il a droit, le restant du terrain étant occupé par une route. A l'appui de ses allégations, il fournit une lettre du 16 mars 2005 du service de cadastre de Brasov, qui précise la superficie des parcelles composant le terrain sis au n° 22, Calea Stejarisului, à Brasov.

77. A cet égard, il convient de noter que, si une première action en indemnisation fondée sur la loi n° 10/2001 a été rejetée sans examen au fond, le requérant a saisi les juridictions internes également d'une action en indemnisation fondée sur le droit commun, qui est pendante en première instance dans l'attente d'un examen sur le fond, tel qu'il ressort de l'arrêt de cassation avec renvoi rendu le 17 novembre 2006 par le tribunal départemental de Brasov (voir les paragraphes 38 et 39 ci-dessus). La Cour ne saurait spéculer sur l'issue de cette dernière procédure, qui est susceptible d'éclaircir les questions concernant la parcelle dont le requérant n'aurait jamais été mis en possession en raison de la construction d'une route par les autorités et le droit de l'intéressé à une indemnisation en vertu du droit commun. Par conséquent, il convient d'accueillir l'exception du Gouvernement et de rejeter le grief comme étant prématuré.

78. Il s'ensuit que cette partie de la requête doit être rejetée pour non-épuisement des voies de recours internes, en application de l'article 35 §§ 1 et 4 de la Convention.

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

79. 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

80. Le requérant réclame au titre du préjudice matériel qu'il aurait subi, la restitution de l'appartement n° 1 ou, à défaut de restitution, 80 850 euros (EUR) représentant la contre-valeur de celui-ci, ainsi que 18 240 EUR au titre des loyers non perçues entre 2000 et 2007 pour cet appartement. Il demande également d'autres sommes pour la non-restitution de l'intégralité

de son terrain et pour le défaut de jouissance des appartements n^{os} 2 et 3. Le requérant réclame aussi 51 500 EUR au titre du préjudice moral subi en raison des souffrances et des désagréments résultant de l'état d'incertitude et de l'impossibilité de recouvrir l'intégralité de son immeuble.

81. Relevant que le contrat de vente litigieux ne concernait que l'appartement n^o 1, le Gouvernement considère, s'appuyant sur un rapport d'estimation des prix de l'immobilier réalisé par la chambre des notaires publics de Brasov en 2005, que la valeur de l'appartement n^o 1 serait de 18 957 EUR. Par ailleurs, s'agissant de la demande tirée des loyers non perçus, il demande son rejet, renvoyant à la jurisprudence la Cour qui a jugé qu'elle ne saurait spéculer sur la question d'estimer la valeur de tels loyers lorsqu'elle a ordonné la restitution du bien en cause, et estime que l'existence d'une entrave dans le droit de propriété du requérant pourrait être prise en compte lors de la réparation du préjudice moral. A ce titre, le Gouvernement estime toutefois que l'intéressé demande des sommes qui n'ont aucun rapport de causalité avec les griefs communiqués par la Cour et que le montant sollicité est de toute manière excessif au vu de la jurisprudence de la Cour.

82. La Cour rappelle qu'elle a conclu à la violation de l'article 1 du Protocole n^o 1 en raison de la mise en échec du droit de propriété du requérant sur l'appartement n^o 1, combiné avec l'absence totale d'indemnisation depuis plus de huit ans. Elle constate que les griefs de l'intéressé tirés du même article et relatifs au terrain en cause et aux appartements n^{os} 2 et 3 ont été déclarés irrecevables. Dès lors, il n'y a pas lieu à statuer sur les demandes de satisfaction équitable formulés par le requérant à l'égard de ces derniers griefs.

83. La Cour estime, dans les circonstances de l'espèce, que la restitution de l'appartement n^o 1 placerait le requérant autant que possible dans une situation équivalant à celle où il se trouverait si les exigences de l'article 1 du Protocole n^o 1 n'avaient pas été méconnues.

84. A défaut pour l'Etat défendeur de procéder à pareille restitution, la Cour décide qu'il devra verser au requérant, pour dommage matériel, une somme correspondant à la valeur actuelle du bien.

85. Compte tenu des informations dont elle dispose sur les prix du marché immobilier local et des éléments fournis par les parties, la Cour estime la valeur marchande actuelle du bien à 55 000 EUR.

86. Concernant les sommes demandées au titre des loyers non perçus pour l'appartement en question, la Cour ne saurait allouer de somme à ce titre, compte tenu, d'une part, du fait qu'elle a ordonné la restitution du bien comme réparation au titre de l'article 41 de la Convention et, d'autre part, de ce que l'octroi d'une somme à ce titre revêtirait en l'espèce un caractère spéculatif, la possibilité et le rendement d'une location étant fonction de plusieurs variables. Néanmoins, elle tiendra compte de la privation de propriété subie par le requérant à l'occasion de la réparation du préjudice

moral (voir, *mutatis mutandis*, *Radu c. Roumanie*, n° 13309/03, § 49, 20 juillet 2006 et *Penescu c. Roumanie*, n° 13075/03, § 41, 5 octobre 2006).

87. La Cour considère l'atteinte grave aux droits du requérant au respect de ses biens et à un procès équitable respectivement ne saurait être suffisamment compensée par le simple constat de violation des articles 6 § 1 de la Convention et 1 du Protocole n° 1. Statuant en équité, elle lui octroie la somme de 7 000 EUR à titre de réparation du préjudice moral subi.

B. Frais et dépens

88. Le requérant demande également 1 122 EUR pour les frais et dépens encourus devant les juridictions internes ainsi que, de manière générale, pour des frais divers (photocopies, authentification de documents etc.) et fournit des justificatifs concernant l'ensemble des procédures internes.

89. Le Gouvernement ne s'oppose pas au paiement des frais de procédure à condition que ceux-ci soient prouvés, nécessaires et qu'ils aient un lien avec l'affaire.

90. Selon la jurisprudence de la Cour, un requérant ne peut obtenir le remboursement de ses frais et dépens que dans la mesure où se trouvent établis leur réalité, leur nécessité et le caractère raisonnable de leur taux. En l'espèce, compte tenu des éléments en sa possession et des critères susmentionnés, notamment de la nécessité des frais encourus pour remédier aux violations constatées, la Cour estime raisonnable la somme globale de 400 EUR tous frais confondus et l'accorde au requérant.

C. Intérêts moratoires

91. 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 quant aux griefs tirés de l'article 6 § 1 de la Convention relatif à la méconnaissance du principe de la sécurité des rapports juridiques et de l'article 1 du Protocole n° 1 relatif à la mise en échec du droit de propriété sur l'appartement n° 1, et irrecevable pour le surplus ;
2. *Dit* qu'il y a eu violation de l'article 6 § 1 de la Convention ;
3. *Dit* qu'il y a eu violation de l'article 1 du Protocole n° 1 ;

4. *Dit*

- a) que l'État défendeur doit restituer au requérant l'appartement n° 1 de la maison sise au n° 22, Calea Stejarisului, à Brasov, dans les trois mois à compter du jour où le présent arrêt sera devenu définitif conformément à l'article 44 § 2 de la Convention ;
- b) qu'à défaut d'une telle restitution, l'État défendeur doit verser au requérant, dans le même délai de trois mois, 55 000 EUR (cinquante cinq mille euros) pour dommage matériel ;
- c) qu'en tout état de cause, l'Etat défendeur doit verser au requérant 7 000 EUR (sept mille euros) pour dommage moral et 400 EUR (quatre cent euros) pour frais et dépens ;
- d) que les sommes en question seront à convertir dans la monnaie de l'Etat défendeur au taux applicable à la date du règlement et qu'il convient d'ajouter à celles-ci tout montant pouvant être dû à titre d'impôt ;
- e) 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 11 octobre 2007 en application de l'article 77 §§ 2 et 3 du règlement.

Santiago QUESADA
Greffier

Boštjan M. ZUPANČIČ
Président