



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

TROISIÈME SECTION

**AFFAIRE ISAR c. ROUMANIE**

*(Requête n° 42212/04)*

ARRÊT

STRASBOURG

25 octobre 2007

**DÉFINITIF**

***31/03/2008***

*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 Isar 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,

L. LOUCAIDES,

M<sup>me</sup> E. FURA-SANDSTRÖM,

MM. E. MYJER,

DAVID THÓR BJÖRGVINSSON,

M<sup>me</sup> I. BERRO-LEFÈVRE, *juges*,

et de M. S. NAISMITH, *greffier adjoint de section*,

Après en avoir délibéré en chambre du conseil le 4 octobre 2007,

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

**PROCÉDURE**

1. A l'origine de l'affaire se trouve une requête (n° 42212/04) dirigée contre la Roumanie et dont une ressortissante de cet Etat, M<sup>me</sup> Gabriela Isar (« la requérante »), a saisi la Cour le 22 juillet 2004 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 ») a été représenté par son agente, M<sup>me</sup> B. Rămășcanu, puis par M<sup>me</sup> R. Pașoi, du ministère des Affaires étrangères.

3. Le 1<sup>er</sup> septembre 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. La requérante est née en 1955 et réside à Berlin (Allemagne).

5. En 1950, le bien immobilier situé à Bucarest, au n° 20, rue Salcânilor, et composé d'une construction divisée en trois appartements et du terrain afférent de 398,54 m<sup>2</sup>, ayant appartenu au père et à la tante de la requérante, fit l'objet d'une nationalisation.

6. Par des contrats des 17 janvier, 10 et 13 mars 1997, l'Etat vendit les appartements aux locataires en vertu de la loi n° 112/1995 sur le régime juridique des immeubles à usage d'habitation nationalisés.

7. Par un jugement du 13 avril 2000, confirmé par un arrêt définitif du 10 avril 2001 de la cour d'appel de Bucarest, le tribunal de première instance de Bucarest fit droit à une action en revendication immobilière engagée par la requérante, en qualité d'héritière de son père, et par sa tante contre l'Etat et les acheteurs, constata que la nationalisation avait été illégale et ordonna aux acheteurs de leur restituer le bien.

8. Vu l'impossibilité de récupérer leur bien, malgré la reconnaissance judiciaire définitive de leur droit de propriété, la requérante et sa tante demandèrent ultérieurement aux tribunaux de constater la nullité de la vente des appartements. Elles faisaient valoir que la nationalisation du bien en question était abusive et illégale, que l'Etat ne pouvait pas en être le propriétaire légitime et, par conséquent, ne pouvait légalement le vendre.

9. Le 26 février 2003, le tribunal départemental de Bucarest rejeta leur action, au motif que les locataires étaient des acquéreurs de bonne foi. Le tribunal ne leur accorda aucune indemnisation. Le recours formé par la requérante et sa tante contre ce jugement fut rejeté comme tardif par un arrêt définitif du 27 janvier 2004 de la cour d'appel de Bucarest.

10. Le 1<sup>er</sup> avril 2002, la requérante et sa tante conclurent avec les acheteurs des contrats de location des appartements. Compte tenu de leur refus de payer le loyer, elles engagèrent, le 5 décembre 2002, une action en expulsion qui fut rejetée par un arrêt définitif du 11 octobre 2005 de la cour d'appel de Bucarest qui, en outre, prononça la résolution des contrats de location, aux motifs que les acheteurs avaient préservé leur droit de propriété sur les appartements litigieux et que le fait d'avoir accepté à un moment donné de signer les contrats de location ne prouvait pas une quelconque mauvaise foi de leur part, ni ne valait reconnaissance absolue de la qualité de propriétaires du bien de la requérante et de sa tante. La même cour d'appel rejeta également une demande de révision formée par ces dernières contre l'arrêt définitif susmentionné.

11. Par un acte de partage volontaire du 7 mai 2004, la tante de la requérante lui céda l'ensemble de ses droits sur le bien immobilier contre le paiement d'une soulte.

## II. LE DROIT ET LA PRATIQUE INTERNES PERTINENTS

12. Les dispositions légales et la jurisprudence interne pertinentes sont décrites dans les arrêts *Străin et autres c. Roumanie* (n° 57001/00, §§ 19-26, 21 juillet 2005), *Păduraru c. Roumanie* (n° 63252/00, §§ 38-53, 1<sup>er</sup> décembre 2005), *Porteanu c. Roumanie* (n° 4596/03, §§ 21-24,

16 février 2006) et *Radu c. Roumanie* (n° 13309/03, §§ 18-20, 20 juillet 2006).

## EN DROIT

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

13. La requérante allègue que la vente du bien aux locataires, validée par l'arrêt du 27 janvier 2004 de la cour d'appel de Bucarest et qui n'a donné lieu à aucune indemnisation, a méconnu l'article 1 du Protocole n° 1, ainsi libellé :

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

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

#### A. Sur la recevabilité

14. 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

15. Le Gouvernement souligne les difficultés liées à la réglementation de la question des immeubles nationalisés et fait une présentation des lois adoptées successivement par l'Etat après 1989 en la matière. Il expose que la dernière réforme en date, à savoir la loi n° 247/2005, prévoit que, dans le cas où la restitution de l'immeuble n'est pas possible, l'indemnisation se fera par l'émission de titres de participation à un organisme collectif de valeurs mobilières (*Proprietatea*), à hauteur de la valeur du bien établie par expertise. Le Gouvernement conclut que l'indemnisation prévue par la législation roumaine répond aux exigences de l'article 1 du Protocole n° 1 et que le retard enregistré dans l'octroi des dédommagements à la requérante ne rompt pas le juste équilibre à ménager entre les intérêts en présence.

16. La requérante s'oppose à cette thèse, en estimant que les autorités refusent illégalement de lui restituer le bien lui appartenant et qu'il n'y a pas lieu d'appliquer en l'espèce la législation relative à l'octroi de

dédommagements, dans la mesure où elle est déjà propriétaire du bien en vertu du jugement définitif du 13 avril 2000.

17. 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 du Protocole n° 1 à la Convention (voir *Porteanu*, précité, §§ 32-35).

18. 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. La Cour réaffirme notamment que, dans le contexte législatif roumain régissant les actions en revendication immobilières et la restitution des biens nationalisés par le régime communiste, la vente par l'Etat 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° 1 (*Străin*, précité, §§ 39, 43 et 59).

19. Compte tenu de sa jurisprudence en la matière, la Cour estime qu'en l'espèce, la mise en échec du droit de propriété de la requérante sur son bien, combiné avec l'absence totale d'indemnisation depuis près de sept ans, lui a fait subir une charge disproportionnée et excessive, incompatible avec le droit au respect de ses biens garanti par l'article 1 du Protocole n° 1.

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

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

20. La requérante allègue que la vente des appartements aux locataires par les contrats des 17 janvier, 10 et 13 mars 1997 a entraîné l'impossibilité de faire exécuter le jugement définitif du 10 avril 2001 du tribunal de première instance de Bucarest, qui a ordonné aux acheteurs de lui restituer son bien, ce qui a méconnu l'article 6 de la Convention, ainsi libellé :

« 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

21. 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

22. La Cour considère, compte tenu de ses conclusions figurant aux paragraphes 17-19 ci-dessus, qu'il n'y a pas lieu de statuer sur le fond de ce grief (voir, entre autres, *Dimitrie Dan Popescu c. Roumanie*, n° 21397/02, arrêt du 14 mars 2006, § 32, *Pais c. Roumanie*, n° 4738/04, arrêt du 21 décembre 2006, § 39 et, *mutatis mutandis*, *Laino c. Italie* [GC], n° 33158/96, § 25, CEDH 1999-I, *Zanghì 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).

## III. SUR LES AUTRES VIOLATIONS ALLÉGUÉES

23. La requérante invoque enfin une violation de l'article 6 § 1 de la Convention en ce qui concerne la durée de l'ensemble des procédures engagées en vue d'obtenir la restitution de l'immeuble, ainsi que de l'article 14 combiné avec les articles 6 § 1 et 1 du Protocole n° 1 précités et de l'article 17 de la Convention, en raison du rejet de ses actions tendant à la récupération de son bien.

24. Compte tenu de l'ensemble des éléments en sa possession, et dans la mesure où elle est compétente pour connaître des allégations formulées, la Cour n'a relevé aucune apparence de violation des droits et libertés garantis par la Convention ou ses Protocoles.

25. Il s'ensuit que cette partie de la requête est manifestement mal fondée et doit être rejetée en application de l'article 35 §§ 3 et 4 de la Convention.

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

26. 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

27. A titre principal, la requérante sollicite la restitution du bien immobilier dont elle a été reconnue propriétaire par le jugement définitif du 13 avril 2000. Elle entend recevoir, en cas de non-restitution, une somme correspondant à sa valeur actuelle. Initialement, elle a chiffré ses prétentions à 86 826 euros (EUR) pour la construction et 657 600 EUR pour le terrain afférent de 398,54 m<sup>2</sup>. Elle a fourni en ce sens un rapport d'expertise technique immobilière selon lequel la valeur totale du bien s'élevait au mois

de mars 2007 à 698 000 EUR. Ultérieurement, elle a fourni un nouveau rapport d'expertise selon lequel la valeur du terrain seul était au mois de juin 2007 de 757 226 EUR.

La requérante sollicite en outre le versement de 725 025 EUR au titre du manque à gagner représenté par la perte de revenus en raison de l'impossibilité de jouir de son bien et de 265 759 EUR au titre des pertes futures déterminées par la hausse du prix de l'immobilier. Au titre du dommage moral, elle réclame 100 000 EUR.

28. Le Gouvernement fait valoir, d'une part, que la valeur marchande du bien composé de la construction et du terrain afférent de 398,54 m<sup>2</sup> est de 641 110 EUR, dont 104 277 EUR pour la construction, et il soumet un rapport d'expertise en ce sens. D'autre part, il soutient que la requérante ne peut se voir indemniser que pour le terrain vendu aux anciens locataires, d'une superficie de 141,54 m<sup>2</sup>, pour lequel une somme maximale de 190 654,38 EUR devrait lui être accordée. En outre, il considère que la demande tirée du manque à gagner devrait être rejetée, conformément à la jurisprudence de la Cour dans des affaires roumaines similaires. Quant à la demande au titre du préjudice moral, il estime que le préjudice allégué serait suffisamment compensé dans le cas d'un constat de violation et qu'en tout état de cause, la somme réclamée est excessive.

29. La Cour rappelle qu'elle a conclu à la violation de l'article 1 du Protocole n° 1 à la Convention en raison de la vente par l'Etat du bien de la requérante à des tiers de bonne foi, antérieure à la confirmation définitive en justice de son droit de propriété, combinée avec l'absence totale d'indemnisation.

30. La Cour estime, dans les circonstances de l'espèce, que la restitution du bien litigieux, telle qu'ordonnée par le jugement définitif du 13 avril 2000, placerait la requérante autant que possible dans une situation équivalant à celle où elle se trouverait si les exigences de l'article 1 du Protocole n° 1 n'avaient pas été méconnues.

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

32. La Cour note les divergences entre les parties quant à la superficie du terrain qui doit encore être restitué à la requérante. Elle observe à cet égard que le Gouvernement n'a apporté aucune preuve lui permettant de conclure que la requérante aurait à présent la jouissance d'une partie du terrain de 398,54 m<sup>2</sup> composant le bien immobilier lui appartenant.

33. 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 700 000 EUR.

34. Concernant les sommes demandées au titre du défaut de jouissance du bien, calculées par rapport au prix de location de ce bien, 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 la requérante depuis presque sept ans à l'occasion de la réparation du préjudice moral (voir, *mutatis mutandis*, *Androne c. Roumanie*, n° 54062/00, § 70, 22 décembre 2004, et *Buzatu* précité, § 18).

35. Pour ce qui est des sommes réclamées par la requérante au titre des pertes futures, la Cour estime que le raisonnement précédent s'applique *mutatis mutandis* et, partant, n'accordera aucune somme à ce titre.

36. Par ailleurs, la Cour considère que les événements en cause ont pu provoquer chez la requérante un état d'incertitude et des souffrances qui ne peuvent pas être compensés par le constat de violation. Elle estime que la somme de 2 000 EUR représente une réparation équitable du préjudice moral subi par la requérante.

## **B. Frais et dépens**

37. La requérante demande également 8 400 EUR pour les frais et dépens encourus devant les juridictions internes et devant la Cour. Elle verse au dossier les quittances et factures afférentes aux honoraires d'avocat, traductions, frais de notaire et d'huissier et frais de courrier.

38. Le Gouvernement précise qu'il ne s'oppose pas à ce que soit allouée à la requérante une somme correspondant aux dépens réels, prouvés, nécessaires et raisonnables quant à leur taux en droit interne et devant la Cour. Cependant, il conteste en partie la somme réclamée, exposant que certains justificatifs ne précisent pas que les dépenses ont été faites en liaison directe avec l'objet de la requête.

39. La Cour a apprécié la demande à la lumière des principes se dégageant de sa jurisprudence, à savoir qu'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 (arrêts *Nikolova c. Bulgarie* [GC], n° 31195/96, § 79, CEDH 1999-II, *Öztürk c. Turquie* [GC], n° 22479/93, § 83, CEDH 1999-VI, et *Witold Litwa c. Pologne*, n° 26629/95, § 88, CEDH 2000-III). Elle observe que la requérante n'a pas présenté de justificatifs pour l'ensemble de la somme réclamée. Compte tenu des éléments en sa possession et des circonstances particulières de l'affaire, qui suit une jurisprudence d'ores et déjà bien établie, la Cour estime raisonnable d'allouer à la requérante 1 500 EUR tous frais confondus.

### C. Intérêts moratoires

40. 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 des articles 1 du Protocole n° 1 à la Convention et 6 § 1 de la Convention pour autant qu'il concerne la non-exécution du jugement du 13 avril 2000 et irrecevable pour le surplus ;
2. *Dit* qu'il y a eu violation de l'article 1 du Protocole n° 1 à la Convention ;
3. *Dit* qu'il n'y a pas lieu d'examiner le grief tiré de l'article 6 § 1 de la Convention ;
4. *Dit*
  - a) que l'Etat défendeur doit restituer à la requérante le bien immobilier situé à Bucarest, au n° 20, rue Salcâmilor, et composé d'une construction composée de trois appartements et du terrain afférent de 398,54 m<sup>2</sup>, 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'Etat défendeur doit verser à la requérante, dans les mêmes trois mois, 700 000 EUR (sept cent mille euros) pour dommage matériel ;
  - c) qu'en tout état de cause, l'Etat défendeur doit verser à la requérante, dans les mêmes trois mois, 2 000 EUR (deux mille euros) pour préjudice moral et 1 500 EUR (mille cinq cents 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 25 octobre 2007 en application de l'article 77 §§ 2 et 3 du règlement.

Stanley NAISMITH  
Greffier adjoint

Boštjan M. ZUPANČIČ  
Président