



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

TROISIÈME SECTION

AFFAIRE BĂLĂNESCU c. ROUMANIE

(Requête n° 60489/00)

ARRÊT

STRASBOURG

6 décembre 2007

DÉFINITIF

06/03/2008

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 Bălănescu 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} E. FURA-SANDSTRÖM,

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 15 novembre 2007,

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

PROCÉDURE

1. A l'origine de l'affaire se trouve une requête (n° 60489/00) dirigée contre la Roumanie et dont une ressortissante de cet Etat, M^{me} Evlampia Gioconda Bălănescu (« la requérante »), a saisi la Cour le 17 février 2000 en vertu de l'article 34 de la Convention de sauvegarde des Droits de l'Homme et des Libertés fondamentales (« la Convention »).

2. La requérante est représentée par M^e Valentin Șerbănescu, avocat à Bucarest. Le gouvernement roumain (« le Gouvernement ») a été représenté par son agente, M^{me} Ruxandra Pășoi, du ministère des Affaires étrangères.

3. Le 18 mars 2004, la Cour a décidé de communiquer le grief tiré de l'article 1 du Protocole n° 1 à la Convention au Gouvernement. Se prévalant des dispositions de l'article 29 § 3, le 15 février 2007, 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 1939 et réside à Craiova.

5. En 1950, en vertu du décret de nationalisation n° 52/1950, l'Etat prit possession d'une maison, sise à Craiova n° 3 rue Principatele Unite, qui appartenait aux parents de la requérante.

6. Le 26 juillet 1996, la requérante demanda la restitution de l'immeuble en question à la commission locale (ci-après « la commission ») pour

l'application de la loi n° 112/1995 sur la situation juridique de certains immeubles nationalisés. Par une décision du 8 mai 1997, la Commission rejeta la demande.

7. Par contrat du 10 décembre 1996, conclu en vertu de la loi n° 112/1995, le Conseil départemental de Dolj vendit à deux tiers, les époux D., l'immeuble en question. Le contrat de vente mentionnait que la superficie de l'immeuble était de 83 m² et celle du terrain afférent de 110 m².

1. Action en revendication de l'immeuble

8. Le 27 juin 1997, la requérante introduisit devant le tribunal de première instance de Craiova une action en revendication immobilière contre le Conseil local de la ville de Craiova, le ministère des Finances et l'entreprise gérante des biens immobiliers de l'Etat. Elle faisait valoir qu'en vertu du décret n° 92/1950, les biens appartenant à certaines catégories sociales étaient exemptés de la nationalisation et que ses parents faisaient partie de ces catégories.

9. Par jugement du 19 mai 1998, le tribunal de première instance accueillit l'action de la requérante, au motif que l'Etat avait pris possession de l'immeuble par violence et, par conséquent, ordonna aux parties défenderesses de lui restituer l'immeuble et le terrain afférent.

10. Sur appel du Conseil local et de l'entreprise gérante des biens de l'Etat, par un arrêt du 27 janvier 1999, le tribunal départemental de Dolj confirma le jugement en première instance, estimant que la nationalisation de l'immeuble en question était illégale, car elle n'avait pas respecté les dispositions du décret n° 92/1952. Le recours du Conseil local et de l'entreprise gérante des biens de l'Etat fut rejeté par un arrêt définitif du 13 mai 1999 de la cour d'appel de Craiova.

11. Par un arrêt du 13 décembre 2000 la cour d'appel rejeta la demande en révision du jugement du 19 mai 1998, introduite le 17 septembre 1999 par le Conseil local.

12. Le 9 juillet 1999, la requérante forma devant le tribunal de première instance de Craiova une action pour établir la superficie exacte du terrain que le Conseil local devait lui restituer en vertu du jugement du 19 mai 1998 du tribunal de première instance. Par jugement définitif du 23 mai 2001, le tribunal de première instance établit la superficie du terrain en question à 247 m².

2. Action en annulation du contrat de vente de l'immeuble

13. Par une action introduite le 2 septembre 1999 à l'encontre des tiers acquéreurs, du Conseil départemental de Dolj et du ministère des Finances, la requérante demanda au tribunal de première instance

de Craiova de constater la nullité du contrat de vente de l'immeuble du 10 décembre 1996 au motif que, la nationalisation étant illégale, l'Etat ne pouvait pas légalement vendre un bien qui ne lui appartenait pas. Elle ajouta que le contrat avait été conclu en fraude à la loi n° 112/1995, car la procédure de restitution entamée en vertu de cette loi n'était pas encore tranchée définitivement.

14. Par un jugement du 3 février 2000, le tribunal de première instance fit droit à l'action et annula le contrat de vente. Les tiers acquéreurs et le Conseil départemental relevèrent appel de ce jugement, alléguant que la vente avait respecté les dispositions de la loi n° 112/1995.

15. Le tribunal départemental de Craiova accueillit l'appel et, par un arrêt du 4 octobre 2000, jugea qu'ils avaient conclu le contrat en respectant les dispositions de la loi n° 112/1995 et qu'ils étaient de bonne foi, car la requérante n'avait pas fourni la preuve qu'ils connaissaient l'existence de la demande administrative de restitution. Sur recours de la requérante, cette décision fut confirmée par un arrêt définitif du 20 mars 2001 de la cour d'appel de Craiova.

II. LE DROIT ET LA PRATIQUE INTERNES PERTINENTS

16. 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^{er} décembre 2005) et *Porteanu c. Roumanie* (n° 4596/03, §§ 21-24, 16 février 2006).

EN DROIT

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

17. La requérante allègue que la vente par l'Etat de l'immeuble et du terrain afférent, qui lui appartenaient en vertu du jugement du 19 mai 1998, 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

18. La Cour constate que ce grief n'est pas manifestement mal fondé au sens de l'article 35 § 3 de la Convention. La Cour relève par ailleurs que celui-ci ne se heurte à aucun autre motif d'irrecevabilité. Il convient donc de le déclarer recevable.

B. Sur le fond

19. La requérante expose que les tribunaux internes ont reconnu son droit de propriété, et également celui des tiers acquéreurs sur le même bien, situation qui rend impossible l'exercice de son droit de propriété et entraîne la violation de l'article 1 du Protocole n° 1 à la Convention.

20. Le Gouvernement considère que la vente de l'immeuble et le rejet de la demande d'annulation du contrat de vente n'ont eu aucune incidence sur le droit de propriété de la requérante, car ni son titre de propriété ni ses chances d'obtenir la possession de l'immeuble n'ont été affectés. Selon le Gouvernement, le constat de la bonne foi des acheteurs n'équivaut pas à une négation du titre de propriété de la requérante. Ainsi, la procédure litigieuse n'a pas porté atteinte à son droit de propriété.

21. Le Gouvernement estime que la requérante aurait eu plus de chances de se voir restituer l'immeuble en formant une nouvelle action en revendication contre les acquéreurs.

22. 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, *Străin et autres*, précité, §§ 39, 43 et 59 ; *Păduraru*, précité, § 112 et *Porteanu*, précité, §§ 32-35).

23. 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.

24. 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, combinée avec l'absence à ce jour d'indemnisation, 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 LES AUTRES VIOLATIONS ALLÉGUÉES

25. Invoquant l'article 6 § 1 de la Convention, la requérante se plaint de la durée des procédures devant les juridictions internes portant respectivement sur la revendication et l'annulation du contrat de vente de l'immeuble. Citant l'article 14 de la Convention, elle allègue une discrimination permanente depuis 1950, en raison de son origine sociale et de ses opinions.

26. S'agissant de la procédure portant sur la revendication de l'immeuble, la Cour constate que la période à considérer a débuté le 27 juin 1997 et qu'elle a pris fin le 13 mai 1999. Elle a donc duré environ deux ans pour trois degrés de juridictions. Quant à l'action concernant l'annulation du contrat de vente, la Cour note qu'elle a débuté le 2 septembre 1999 et qu'elle s'est achevée le 20 mars 2001. Elle a donc duré environ un an et sept mois pour trois degrés de juridictions.

27. En ce qui concerne le grief tiré de l'article 14 de la Convention, la Cour relève que la requérante n'a fourni aucun indice permettant de déceler une quelconque discrimination.

28. 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 de ces droits et libertés garantis par la Convention et ses Protocoles.

29. 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.

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

30. 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

31. La requérante réclame la restitution de l'immeuble et du terrain afférent dont elle a été reconnue propriétaire et qui ont été vendus aux tiers. A défaut d'une telle restitution, elle sollicite au titre de dommage matériel, l'octroi d'une somme représentant la valeur de ces biens qu'elle estime à 79 235 dollars américains (USD), telle qu'établie par une expertise technique immobilière. Ultérieurement, la requérante a majoré ses prétentions au titre du dommage matériel à 205 486 EUR en raison de l'augmentation des prix sur le marché immobilier.

32. Elle réclame également l'octroi de 20 000 USD au titre du dommage moral pour la frustration et les souffrances causées par l'ingérence de l'Etat dans son droit de propriété.

33. Le Gouvernement estime que la valeur marchande de l'immeuble et du terrain litigieux est de 40 195 EUR. Il fournit l'avis d'un expert immobilier.

34. Au regard de la demande au titre du préjudice moral, le Gouvernement estime qu'il serait suffisamment compensé par un constat de violation et que, de toute manière, la requérante n'a pas établi de lien de causalité entre la prétendue violation et la souffrance invoquée.

35. 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 de l'immeuble et du terrain afférent, antérieure à la confirmation en justice d'une manière définitive du droit de propriété de la requérante, combinée avec l'absence d'indemnisation.

36. La Cour estime, dans les circonstances de l'espèce, que la restitution de l'immeuble en question et du terrain afférent, 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.

37. 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 de l'immeuble et du terrain afférent.

38. 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 de l'immeuble et du terrain afférent à 65 000 EUR.

39. De surcroît, 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.

40. Statuant en équité, la Cour considère qu'il y a lieu d'octroyer à la requérante la somme de 5 000 EUR pour le préjudice moral subi.

B. Frais et dépens

41. La requérante demande 5 200 EUR pour les frais et dépens exposés devant les juridictions internes et devant la Cour. Elle ne fournit pas de justificatifs à ce titre.

42. La Cour note d'emblée que la requérante bénéficie de 850 EUR d'aide judiciaire du Conseil de l'Europe. Eu égard à l'absence de justificatifs pour les autres frais et dépens prétendument exposés, la Cour ne lui octroie aucune somme à ce titre.

C. Intérêts moratoires

43. 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 au grief tiré de l'article 1 du Protocole n° 1 à la Convention 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*
 - a) que l'Etat défendeur doit restituer à la requérante l'immeuble sis au n° 3 de la rue Principatele Unite à Craiova, ainsi que le terrain afférent, dans les trois mois à compter du jour où l'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, 65 000 EUR (soixante cinq mille euros), pour dommage matériel ;
 - c) qu'en tout état de cause, l'Etat défendeur doit verser à la requérante 5 000 EUR (cinq mille euros) pour préjudice moral ;
 - 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 ;
4. *Rejette* la demande de satisfaction équitable pour le surplus.

Fait en français, puis communiqué par écrit le 6 décembre 2007 en application de l'article 77 §§ 2 et 3 du règlement.

Santiago QUESADA
Greffier

Boštjan M. ZUPANČIČ
Président