



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

TROISIÈME SECTION

AFFAIRE COHEN c. ROUMANIE

Requête n° 38538/02

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 Cohen 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^{mes} E. FURA-SANDSTRÖM,

A. GYULUMYAN,

M. E. MYJER,

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° 38538/02) dirigée contre la Roumanie et dont un ressortissant de cet Etat, M^{me} Miriam-Reginette Cohen (« la requérante »), a saisi la Cour le 5 mars 2001 en vertu de l'article 34 de la Convention de sauvegarde des Droits de l'Homme et des Libertés fondamentales (« la Convention »).

2. Le requérante est représentée par M^e P. Popp, avocat à Bucarest. Le gouvernement roumain (« le Gouvernement ») est représenté par son agent, M. Răzvan-Horatiu Radu, du ministère des Affaires étrangères.

3. Le 27 février 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 1945 et réside à Cape Town, en Afrique du Sud.

5. En 1950, le bien immobilier situé au n° 5 de la rue Dăniceni à Bucarest et composé d'une maison et du terrain afférent, ayant appartenu à la mère de la requérante, fit l'objet d'une nationalisation.

6. Le 10 décembre 1996, suite à une action en revendication immobilière formulée devant le tribunal de première instance de Bucarest, M.H., la mère

de la requérante, obtint une décision définitive constatant l'illégalité de la nationalisation du bien et ordonnant aux autorités de le lui restituer.

7. Malgré la reconnaissance judiciaire définitive de son droit de propriété, M.H. se vit dans l'impossibilité de récupérer son bien car, en vertu de la loi n° 112/1995, l'Etat avait vendu les trois appartements composant ce bien aux locataires qui les occupaient. L'appartement n° 1 fut vendu le 19 novembre 1996 et les appartements n°s 2 et 6 furent vendus le 12 décembre 1996.

8. En 1997, M.H. demanda aux tribunaux de constater la nullité de la vente des appartements. Elle faisait valoir que la nationalisation était abusive et illégale, que l'Etat ne pouvait pas être le propriétaire légitime du bien et, par conséquent, ne pouvait légalement le vendre.

9. Le 6 juillet 1998, M.H. décéda. La requérante continua l'instance en tant qu'héritière.

10. A l'issue de la procédure, par un arrêt du 3 novembre 2000, la cour d'appel de Bucarest rejeta l'action de M.H., continuée par la requérante, au motif que les locataires étaient des acquéreurs de bonne foi. La cour d'appel jugea qu'aucune disposition de la loi n° 112/1995 n'interdisait aux locataires d'acheter les appartements, même si les anciens propriétaires avaient entrepris des démarches en vue de revendiquer la propriété. La cour d'appel n'octroya aucune indemnisation à la requérante.

11. Après l'adoption de la loi n° 10/2001 du 14 février 2001 sur la restitution des biens nationalisés abusivement, la requérante demanda à se voir indemniser pour la perte de son bien résultant de la vente, à hauteur de la valeur vénale du bien, selon les prescriptions de ladite loi. A ce jour, la requérante n'a pas été dédommée.

12. Le 30 novembre 2004, la mairie de Bucarest dressa un procès-verbal de mise en possession de l'immeuble en faveur de la requérante. Il était mentionné que les appartements en question ne faisaient pas objet de la restitution.

II. LE DROIT ET LA PRATIQUE INTERNES PERTINENTS

13. Les dispositions légales et la jurisprudence internes pertinentes sont décrites dans l'arrêt *Străin c. Roumanie* du 21 juillet 2005 (n° 57001/00, §§ 19-26, CEDH 2005 - VII).

14. Les dispositions légales et la jurisprudence interne décrites dans les arrêts *Brumărescu c. Roumanie* ([GC], n° 28342/95, CEDH 1999-VII, pp. 250-256, §§ 31-44) sont également pertinentes dans la présente affaire.

15. La loi n° 10/2001 du 14 février 2001 sur le régime juridique des biens immeubles pris abusivement par l'État entre le 6 mars 1945 et le 22 décembre 1989 a été modifiée par la loi n° 247 publiée au Journal officiel du 22 juillet 2005. La nouvelle loi élargit les formes d'indemnisation en permettant aux bénéficiaires de choisir entre une compensation sous forme

de biens et services et une compensation sous forme de dédommagement pécuniaire équivalant à la valeur marchande du bien qui ne peut pas être restitué en nature au moment de l'octroi de la somme.

16. Les dispositions pertinentes de la loi n° 10/2001 (republiée) telles que modifiées par la loi n° 247/2005 se lisent ainsi :

Article 1

« 1. Les immeubles que l'État (...) s'est approprié abusivement entre le 6 mars 1945 et le 22 décembre 1989, de même que ceux pris par l'Etat en vertu de la loi n° 139/1940 sur les réquisitions, et non encore restitués, feront l'objet d'une restitution en nature.

2. Si la restitution en nature n'est pas possible, il y a lieu d'adopter des mesures de réparation par équivalence. Il peut s'agir de la compensation par d'autres biens ou services (...), avec l'accord du requérant, ou d'un dédommagement pécuniaire octroyé selon les dispositions spéciales concernant la détermination et le paiement de dédommagements pour les biens immeubles acquis abusivement.

(...) »

Article 10

« 1) Lorsque les bâtiments tombés dans le patrimoine de l'État d'une manière abusive ont été démolis totalement ou partiellement, la restitution en nature est ordonnée pour le terrain libre et pour les constructions qui n'ont pas été démolies, tandis que des mesures réparatrices par équivalence seront fixées pour les terrains occupés et pour les constructions démolies.

(...)

8) La valeur des constructions que l'Etat s'est approprié abusivement sera déterminée en fonction de leur valeur marchande au moment de la décision d'octroi, établie selon les normes internationales d'évaluation et conformément aux informations disponibles aux évaluateurs.

9) La valeur des terrains ainsi que des constructions abusivement appropriées par l'Etat et lesquels n'ont pas été démolies, qui ne peuvent pas être restituées en nature, sera déterminée en fonction de leur valeur marchande au moment de la décision d'octroi, conformément aux normes internationales d'évaluation. »

Article 20

« 1) Si le bien immobilier n'a pas été vendu jusqu'au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi, les requérants qui ont reçu des dédommagements en vertu de la loi n° 112/1995 peuvent solliciter uniquement la restitution en nature du bien, avec l'obligation de restituer le dédommagement initialement reçu, augmenté en fonction du taux d'inflation.

2) Au cas où le bien immobilier a été vendu conformément à la loi n° 112/1995 (...), le requérant a le droit de recevoir des mesures réparatrices par équivalence pour la valeur marchande dudit bien, terrain et constructions, déterminée conformément aux

normes internationales d'évaluation. Au cas où le requérant a reçu un dédommagement en vertu de la loi n° 112/1995, il a droit à la différence entre le dédommagement reçu, augmenté en fonction du taux d'inflation, et la valeur du bien.

(...) »

Article 45

« Tout acte de disposition, y compris ceux réalisés lors du processus de privatisation, portant sur des biens immobiliers faisant l'objet de la présente loi, sont valables s'ils ont été conclus conformément aux lois en vigueur au moment de leur conclusion.

(...) »

17. Les dispositions pertinentes de la loi n° 245/2005 sont décrites dans l'arrêt *Porteanu c. Roumanie* (n° 4596/03, § 24, 16 février 2006).

EN DROIT

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

18. La requérante allègue que la vente des appartements n°s 1, 2 et 6 composant le bien immobilier, validée par l'arrêt du 3 novembre 2000 de la cour d'appel de Bucarest, 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

19. 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

20. Le Gouvernement rappelle que la requérante aurait déposé une demande de dédommagement en vertu de la loi n° 10/2001. En ce sens il se réfère aux objectifs de la loi n° 10/2001, qui a été la première loi à réglementer de manière globale la question des immeubles nationalisés, tout en tendant à l'équilibre entre les exigences de la réparation des victimes des biens nationalisés et de la sécurité des rapports juridiques. A cela s'ajoute la loi n° 247/2005, qui a modifié et complété la loi n° 10/2001 en mettant en place le cadre institutionnel et financier pour une application plus effective de cette dernière loi. Enfin, le Gouvernement considère qu'un éventuel retard dans l'octroi des indemnisations serait dû à des « circonstances exceptionnelles » et ne serait pas de nature à rompre le juste équilibre entre la protection du droit de propriété et les exigences de l'intérêt général.

21. La requérante s'oppose à cette thèse. Elle considère que le fonctionnement du mécanisme d'indemnisation présenté par le Gouvernement n'est pas effectif et représente une mesure ayant pour but de retarder l'octroi d'un éventuel dédommagement. D'après la requérante, une indemnisation réelle et correcte pour la perte de ses biens consisterait uniquement dans l'octroi de la valeur vénale de ses biens.

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 *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'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° 1 (*Străin*, précité, §§ 39, 43 et 59).

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 ses biens, combiné avec l'absence totale d'indemnisation depuis plus de dix 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 L'APPLICATION DE L'ARTICLE 41 DE LA CONVENTION

25. 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

26. La requérante réclame 700 000 euros (EUR) au titre du préjudice matériel. Elle versa au dossier une lettre d'une agence immobilière estimant la valeur des appartements n^{os} 1, 2 et 6 entre 700 000 et 800 000 EUR. Aucune expertise technique immobilière n'a été produite en ce sens par la requérante. La requérante ne demanda aucun dédommagement au titre du préjudice moral.

27. Le Gouvernement considère que le document présenté par la requérante à l'appui de sa demande ne peut se substituer à une expertise technique immobilière réalisée par un professionnel. Le Gouvernement considère que la valeur marchande des appartements litigieux est de 308 905 EUR et soumet un rapport d'expertise en ce sens.

28. La Cour rappelle qu'elle a conclu à la violation de l'article 1 du Protocole n^o 1 à la Convention en raison de la vente par l'Etat des appartements composant le bien de la requérante à des tiers, combinée avec l'absence totale d'indemnisation.

29. La Cour estime, dans les circonstances de l'espèce, que la restitution des appartements en question ainsi que du terrain y 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^o 1 n'avaient pas été méconnues.

30. A défaut pour l'Etat défendeur de procéder à pareille restitution, la Cour décide qu'il devra verser à la requérante, pour dommage matériel, une somme correspondant à la valeur actuelle des trois appartements. Compte tenu des informations dont elle dispose sur les prix du marché immobilier local et des éléments fournis par le Gouvernement, la Cour estime la valeur marchande actuelle du bien à 310 000 EUR.

B. Frais et dépens

31. La requérante n'a pas demandé le remboursement des frais et dépens

32. Selon la jurisprudence de la Cour, un requérant ne peut obtenir le remboursement de ses frais et dépens que dans la mesure où il l'a demandé. Dès lors, en l'espèce, la Cour n'octroie à la requérante aucune somme à ce titre.

C. Intérêts moratoires

33. 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 de la Convention ;
3. *Dit*
 - a) que l'État défendeur doit restituer à la requérante les appartements n^{os} 1, 2 et 6 de la rue Dăniceni à Bucarest, ainsi que le terrain y attenant, 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'État défendeur doit verser à la requérante, dans les mêmes trois mois, 310 000 EUR (trois cent dix mille euros), pour dommage matériel, plus tout montant pouvant être dû à titre d'impôt ;
 - c) qu'il convient d'ajouter à la somme susmentionnée tout montant pouvant être dû à titre d'impôt et que les sommes en question seront à convertir en lei nouveaux (RON) au taux applicable à la date du règlement ;
 - d) qu'à compter de l'expiration dudit délai et jusqu'au versement, ce montant 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