



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

TROISIÈME SECTION

AFFAIRE HOLLITZER c. ROUMANIE

(Requête n° 24175/03)

ARRÊT

STRASBOURG

10 janvier 2008

DÉFINITIF

10/04/2008

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 Hollitzer c. Roumanie,

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

Boštjan Zupančič, *président*,

Corneliu Bîrsan,

Elisabet Fura-Sandström,

Alvina Gyulumyan,

Egbert Myjer,

David Thór Björgvinsson,

Isabelle Berro-Lefèvre, *juges*,

et de Santiago Quesada, *greffier de section*,

Après en avoir délibéré en chambre du conseil le 6 décembre 2007,

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

PROCÉDURE

1. A l'origine de l'affaire se trouve une requête (n° 24175/03) dirigée contre la Roumanie et dont deux ressortissants allemands, M. Paul Hollitzer et M^{me} Catinca Hollitzer (« les requérants »), ont saisi la Cour le 27 juin 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. Răzvan-Horațiu 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. Le gouvernement allemand, invité de présenter des observations écrites, n'a pas manifesté le souhait d'exercer ce droit (article 36 § 1 de la Convention).

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

4. Les requérants sont nés respectivement en 1926 et 1933 et résident à Heidelberg, en Allemagne.

5. En 1986, le bien immobilier situé au n° 41 de la rue Gheorghe Adănescu, à Bucarest, ayant appartenu aux requérants, fit l'objet d'une confiscation. Ce bien était composé d'une maison et du terrain y afférent.

6. Le 20 novembre 1996, en application de la loi n° 112/1995, l'Etat vendit ce bien à des tierces personnes l'occupant en tant que locataires. Le 27 octobre 2000, ces derniers vendirent le bien immobilier à P.V. et P.M.

7. En 2001, les requérants formulèrent une action en revendication de leur maison, en sollicitant aux tribunaux d'annuler la décision de confiscation et les contrats de vente portant sur leur bien.

8. Par un jugement du 14 mai 2002, le tribunal de première instance de Bucarest, après avoir jugé que la confiscation du bien avait été légale, rejeta l'action des requérants comme mal fondée. Le tribunal jugea ensuite que les requérants n'avaient pas de qualité pour agir dans le cadre d'une demande en annulation des contrats de vente portant sur le bien litigieux. Les requérants interjetèrent appel de ce jugement.

9. Le 2 décembre 2002, le tribunal départemental de Bucarest fit droit à l'appel des requérants et modifia partiellement le jugement du 14 mai 2002. Le tribunal jugea que la décision de confiscation avait été illégale, n'ayant jamais été communiquée aux intéressés et étant contraire à la Constitution en vigueur à l'époque des faits. Le tribunal jugea en outre qu'il n'y avait aucune raison pour annuler les contrats de vente conclus en faveur des tierces personnes, en raison de leur bonne foi.

10. Par un arrêt du 18 avril 2003, la cour d'appel de Bucarest confirma le bien-fondé de la décision du 2 décembre 2002 du tribunal départemental.

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

II. LE DROIT INTERNE PERTINENT

12. Les dispositions légales et la jurisprudence internes pertinentes sont décrites dans les arrêts *Străin c. Roumanie* du 21 juillet 2005 (n° 57001/00, §§ 19-26, CEDH 2005 - VII) et *Sebastian Taub c. Roumanie* (n° 58612/00, §§ 36 - 37, 12 octobre 2006).

13. 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.

14. 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.

15. 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 abusivement appropriées et qui ont été démolies est déterminée en fonction de leur valeur vénale au jour où l'administration statue sur la demande, établie selon les normes internationales d'évaluation à partir des informations à la disposition des évaluateurs.

9) La valeur des constructions qui n'ont pas été démolies et des terrains y afférents que l'Etat s'est abusivement appropriés et qui ne peuvent pas être restitués en nature est déterminée en fonction de leur valeur vénale au jour où l'administration statue sur la demande, conformément aux normes internationales d'évaluation. »

Article 20

« 1) Les personnes qui se sont vu octroyer des dédommagements en vertu de la loi n° 112/1995 peuvent, sauf dans le cas où l'immeuble a été vendu [à des tiers] avant l'entrée en vigueur de la présente loi, en solliciter la restitution en nature, à charge pour elles de rembourser le montant reçu au titre des dédommagements, corrigé en fonction du taux de l'inflation.

2) Dans le cas où l'immeuble a été vendu [à des tiers] dans les conditions prévues par la loi n° 112/1995 (...), le réclamant a droit à des mesures de réparation par équivalence, à hauteur de la valeur vénale de l'immeuble, incluant le terrain et les constructions, déterminée conformément aux normes internationales d'évaluation. Lorsque le réclamant a reçu des dédommagements en vertu de la loi n° 112/1995, il a droit à la différence entre la valeur vénale du bien et le montant reçu au titre desdits dédommagements, corrigé en fonction du taux d'inflation.

(...)».

16. 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

17. Invoquant en substance l'article 1 du Protocole n° 1, les requérants se plaignent d'avoir subi une atteinte à leur droit au respect de leurs biens, en raison de la décision du 2 décembre 2002 du tribunal départemental de Bucarest, confirmée par l'arrêt du 18 avril 2003 de la cour d'appel de Bucarest qui ait validé la vente par l'État du bien, alors que les mêmes tribunaux avaient constaté l'illégalité de la confiscation. L'article 1 du Protocole n° 1 dispose :

« 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. Elle observe par ailleurs qu'il ne se heurte à aucun motif d'irrecevabilité et le déclare donc recevable.

B. Sur le fond

19. 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.

20. Les requérants s'opposent à cette thèse, en estimant que les autorités refusent de leur restituer l'immeuble litigieux malgré le constat d'illégalité de sa confiscation.

21. La Cour considère que le constat d'illégalité de la confiscation du bien, ainsi que l'absence de titre de l'Etat sur le même bien, ont pour effet de reconnaître, indirectement et avec effet rétroactif, le droit de propriété des requérants sur leur bien. De plus, la Cour constate que ce droit n'était pas révocable et n'a été ni contesté ni infirmé à ce jour.

22. Au vu de ces éléments et compte tenu de sa jurisprudence, la Cour conclut, qu'en l'espèce, la question de l'existence d'un bien ne prête pas à controverse (cf. *mutatis mutandis*, *Sebastian Taub c. Roumanie*, précité, §§ 36-37).

23. 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 (cf. *mutatis mutandis* *Gabriel c. Roumanie*, n° 35951/02, §§ 27-32, 8 mars 2007).

24. 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).

25. Compte tenu de sa jurisprudence en la matière, la Cour estime qu'en l'espèce, la mise en échec du droit de propriété des requérants sur la maison litigieuse, combiné avec l'absence d'indemnisation depuis presque quatre ans, leur a fait subir une charge disproportionnée et excessive, incompatible avec le droit au respect de leurs 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

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. Les requérants réclament la restitution de la maison. Sans produire de rapport d'expertise, ils estiment que la valeur vénale du bien serait d'environ 200 000 euros (« EUR »). Ils ne demandent aucun dédommagement au titre du préjudice moral.

28. Le Gouvernement fait valoir, d'une part, que la valeur marchande du bien composé de la maison et du terrain afférent est de 54 052 EUR et il soumet un rapport d'expertise en ce sens. D'autre part, le Gouvernement fait observer que les requérants n'ont versé au dossier aucune expertise technique immobilière.

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 des requérants à des tiers, combinée avec l'absence totale d'indemnisation.

30. La Cour estime, dans les circonstances de l'espèce, que la restitution de la maison sise au n° 41 de la rue Gheorghe Adămescu, à Bucarest, ainsi que le terrain afférent, placerait les requérants autant que possible dans une situation équivalant à celle où ils se trouveraient 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, la Cour décide qu'il devra verser aux requérants, pour dommage matériel, une somme correspondant à la valeur actuelle du bien.

32. La Cour observe que le seul rapport d'expertise versé au dossier est celui réalisé sur demande du Gouvernement qui estime la valeur des appartements à 54 052 EUR. 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 60 000 EUR.

B. Frais et dépens

33. Les requérants demandent également 2 533 EUR pour les frais et dépens encourus devant les juridictions internes. Ils ont versé au dossier les quittances et factures afférentes aux honoraires d'avocat.

34. Le Gouvernement précise qu'il ne s'oppose pas à ce que soit allouée aux requérants une somme correspondant aux dépens réels, prouvés,

nécessaires et raisonnables quant à leur taux en droit interne et devant la Cour. Cependant, il rappelle que les requérants avaient la possibilité de demander le remboursement de ces frais devant les tribunaux internes. Enfin, le Gouvernement fait observer que les requérants n'ont pas versé au dossier une copie du contrat d'assistance judiciaire en vertu duquel ces paiements ont été faits.

35. 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 et compte tenu des éléments en sa possession et des critères susmentionnés, la Cour estime raisonnable la somme de 2 533 EUR et l'accorde aux requérants.

C. Intérêts moratoires

36. La Cour juge approprié de baser le taux des intérêts moratoires sur le taux d'intérêt de la facilité de prêt marginal de la Banque centrale européenne majoré de trois points de pourcentage.

PAR CES MOTIFS, LA COUR, À L'UNANIMITÉ,

1. *Déclare* la requête recevable ;
2. *Dit* qu'il y a eu violation de l'article 1 du Protocole n° 1 ;
3. *Dit*
 - a) que l'État défendeur doit restituer aux requérants la maison située au n° 41 de la rue Gheorghe Adămescu, à Bucarest, ainsi que le terrain afférent, 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 conjointement aux requérants, dans le même délai de trois mois, 60 000 EUR (soixante mille euros) pour dommage matériel ;
 - c) que l'État défendeur doit verser conjointement aux requérants, dans les trois mois à compter à compter du jour où l'arrêt sera devenu définitif conformément à l'article 44 § 2 de la Convention, 2 533 EUR (deux mille cinq cent trente-trois euros) pour frais et dépens ;
 - d) qu'il convient d'ajouter aux sommes susmentionnées tout montant pouvant être dû à titre d'impôt et que lesdites sommes seront à convertir en lei nouveaux (RON) au taux applicable à la date du règlement ;
 - 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 10 janvier 2008 en application de l'article 77 §§ 2 et 3 du règlement.

Santiago Quesada
Greffier

Boštjan M. Zupančič
Président