



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

TROISIÈME SECTION

AFFAIRE BURZO c. ROUMANIE

(Requête n° 75240/01)

ARRÊT

STRASBOURG

4 mars 2008

DÉFINITIF

04/06/2008

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 Burzo c. Roumanie,

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

Josep Casadevall, *président*,

Corneliu Bîrsan,

Boštjan M. Zupančič,

Alvina Gyulumyan,

Egbert Myjer,

Ineta Ziemele,

Luis López Guerra, *juges*,

et de Santiago Quesada, *greffier de section*,

Après en avoir délibéré en chambre du conseil le 12 février 2008,

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

PROCÉDURE

1. A l'origine de l'affaire se trouve une requête (n° 75240/01) dirigée contre la Roumanie et dont un ressortissant de cet Etat, M. Emil Burzo (« le requérant »), a saisi la Cour le 24 août 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 requérant est représenté par M^e M. E. Burzo, avocate à Cluj-Napoca. Le gouvernement roumain (« le Gouvernement ») est représenté par son agent, M. R. H. Radu, du ministère des Affaires étrangères.

3. Le requérant alléguait l'iniquité d'une procédure d'expulsion des locataires de son appartement et l'atteinte portée à son droit au respect de ses biens du fait de l'impossibilité de jouir de son appartement pendant plusieurs années.

4. Le 7 février 2007, 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 fond de l'affaire.

EN FAIT

I. LES CIRCONSTANCES DE L'ESPÈCE

5. Le requérant est né en 1935 et réside à Cluj-Napoca.

A. Restitution de l'appartement par les autorités et démarches administratives du requérant en vertu de l'OUG n° 40/1999

6. Par un jugement définitif du 17 mai 1996, le tribunal de première instance de Cluj-Napoca condamna les autorités locales à restituer au requérant et à B.M. et B.I., respectivement sa mère et son frère, un immeuble sis au n° 117, Calea Turzii, à Cluj-Napoca, au motif que la nationalisation de cet immeuble en 1959 avait été illégale.

7. Par un procès-verbal dressé le 3 novembre 1997, les autorités locales compétentes mirent le requérant, B.M. et B.I. en possession de l'immeuble en question. Le procès-verbal précisait que l'immeuble était en bon état.

8. A l'époque, un appartement de l'immeuble d'une superficie utile d'environ 33 m² était occupé par la famille B., qui comptait sept personnes, en vertu d'un contrat de bail conclu avec l'Etat en 1973 et dont la durée avait été prorogée successivement, en dernier lieu jusqu'en 1999, par l'effet de la loi n° 17/1994 sur la prorogation et le renouvellement des baux d'habitation (« la loi n° 17/1994 »).

9. Compte tenu des dispositions de la loi n° 17/1994 susmentionnée, le requérant dut conclure le 4 avril 1998 avec la famille B. un contrat de bail avec effet du 1^{er} décembre 1997 au 1^{er} juin 1999. Ce contrat prévoyait un loyer plafonné d'un montant mensuel de 22 000 lei roumains (ROL), ce qui, selon les renseignements fournis par la banque nationale de Roumanie, représentait 1,35 euro (EUR) à cette dernière date. Aucune mention ne figurait dans le contrat de bail dans la case réservée à l'indication de l'emploi de B.S., son épouse apparaissant comme femme au foyer.

10. Le 8 avril 1999, en vertu de la loi n° 114/1996 sur les immeubles à usage d'habitation (« la loi n° 114/1996 ») et de l'ordonnance d'urgence du Gouvernement n° 40/1999 sur la protection des locataires (« l'OUG n° 40/1999 »), le requérant envoya à la famille B., par l'intermédiaire d'un huissier de justice, une notification l'informant de son refus de renouveler son contrat de bail. Il faisait état du fait qu'elle n'avait pas payé de loyer et que son comportement rendait impossible l'utilisation normale de l'immeuble.

B. Action en expulsion des locataires

11. En l'absence de réponse de la famille B., le 6 juillet 1999, le requérant, B.M. et B.I. saisirent le tribunal de première instance de Cluj d'une action en expulsion de ces locataires. S'appuyant sur les articles 13 h) et i) et 14 § 2 c) et d) de l'OUG n° 40/1999 et sur les articles 23 à 25 de la loi n° 114/1996, ils arguaient du non-paiement du loyer par la famille B. et de son comportement rendant impossibles la cohabitation et l'utilisation normale de l'immeuble. En particulier, ils précisaient que la famille B. n'avait pas payé ses factures d'eau et de gaz et les taxes de ramassage des ordures de sorte que les autorités avaient cessé d'assurer ces services. Par ailleurs, ces locataires avaient coupé des arbres et une partie de la clôture du jardin de l'immeuble du requérant pour faire des feux de bois dans l'appartement, avaient refusé de dégager les ordures ménagères qui s'entassaient dans le jardin et avaient fait du tapage et provoqué des scandales ; ils avaient même été condamnés à des peines de prison pour défaut de paiement des amendes contraventionnelles infligées à ce titre.

12. Le 18 octobre 1999, le tribunal entendit les témoins A.C. et E.M., proposés par la famille B. Dans son témoignage, A.C. confirma les faits allégués par les requérants s'agissant des ordures ménagères et de la coupure de l'eau courante dans l'immeuble, indiquant que les problèmes de tapage étaient causés par la famille B. ou par la famille F., autre locataire de l'immeuble. Le témoin E.M., qui habitait un autre immeuble, mentionna que la famille B. déposait différents objets dans le jardin commun de l'immeuble, qu'à défaut de paiement des factures, la fourniture d'eau dans toute la maison avait été coupée, les autres locataires devant faire des démarches pour le raccordement, mais qu'elle ne faisait pas de tapage dans l'immeuble. Le tribunal demanda à la police locale des renseignements au sujet des sanctions contraventionnelles dont avaient fait l'objet les familles B. et F. Le 13 décembre 1999, la police de Cluj-Napoca précisa que des membres tant de la famille B. que de la famille F. voisine avaient été sanctionnés à plusieurs reprises pour avoir enfreint les dispositions légales en matière d'ordre public, notamment tapage, d'état civil et de protection de l'environnement. En outre, en 1998, les familles B. et F. avaient fait l'objet de plusieurs condamnations à des peines de prison pour des contraventions, certains membres de ces familles étant connus des services de police pour leurs antécédents pénaux.

13. Par un jugement du 7 février 2000, le tribunal de première instance de Cluj accueillit l'action du requérant et ordonna l'expulsion de la famille B. de l'appartement en question, au motif qu'elle n'avait pas répondu à la notification qui lui avait été faite le 8 avril 1999 afin de prolonger son bail en vertu de l'OUG n° 40/1999.

14. Par un arrêt du 3 juillet 2000, le tribunal départemental de Cluj cassa avec renvoi le jugement parce que la notification susmentionnée ne

correspondait pas à celle prévue par les articles 10 et 11 de l'OUG n° 40/1999 et que le tribunal de première instance ne s'était pas prononcé sur les moyens invoqués par le requérant dans sa demande introductive d'instance.

15. Après le renvoi du dossier au tribunal de première instance de Cluj, la famille B. fit une demande reconventionnelle visant à ce que le requérant fût condamné à prolonger son contrat de bail, conformément à l'OUG n° 40/1999. Ses membres ne nièrent pas les retards dans le paiement des loyers, mais arguèrent que ces retards étaient causés par des difficultés financières, B.S. étant le seul pourvoyeur de revenus de la famille, et qu'ils ne pouvaient être expulsés de l'appartement pour cette raison tant que le requérant n'avait pas conclu un bail avec eux en vertu de l'OUG n° 40/1999. A l'audience du 5 décembre 2000, le tribunal de première instance de Cluj entendit de nouveau le témoin A.C., dont le nom manuscrit pouvait éventuellement se lire M.C., qui déclara maintenir sa déclaration faite en 1999 (voir le paragraphe 12 ci-dessus) mais précisa qu'à la suite de cette déclaration, la famille B. l'avait menacé de lui couper la gorge et que l'examen de sa plainte pénale à ce titre était pendant. La famille B. estima que cette déclaration ne pouvait être prise en compte au vu des relations d'hostilité entre elle et A.C.

16. Par un jugement du 9 décembre 2000, le tribunal de première instance de Cluj accueillit l'action du requérant et ordonna l'expulsion de la famille B. de l'appartement en cause en se fondant sur les articles invoqués dans son action. Sur la base des preuves fournies par le requérant et non réfutées par la famille B., il constata que cette dernière avait enfreint ses obligations contractuelles puisqu'elle n'avait payé aucun loyer avant la notification d'avril 1999 et, qu'après celle-ci, elle s'était acquittée du paiement de loyers modiques jusqu'en juin 2000 avec des retards de six à dix-sept mois, ce qui autorisait le propriétaire à refuser le renouvellement de son bail en vertu de l'article 14 § 2 c) de l'OUG n° 40/1999. D'autre part, s'appuyant sur les déclarations des témoins A.C. et E.M. ainsi que sur les renseignements fournis par la police locale, il jugea que les locataires avaient un comportement qui rendait impossible l'utilisation normale de l'immeuble.

17. Par un arrêt du 18 mai 2001, le tribunal départemental de Cluj rejeta comme mal fondé l'appel relevé par la famille B., confirmant le jugement rendu en premier ressort. Il constata que la fourniture d'eau potable et l'enlèvement des ordures ménagères de l'immeuble avaient été interrompus à cause de son comportement. S'agissant du moyen d'appel relatif au témoignage d'A.C. que la partie défenderesse voulait écarter des débats, le tribunal jugea que les déclarations des témoins étaient confirmées par les renseignements fournis à plusieurs reprises par la police.

18. Par un arrêt du 12 juillet 2001, la cour d'appel de Cluj accueillit le recours formé par la famille B., qui portait notamment sur l'inapplicabilité

en l'espèce des cas prévus par l'article 13 de l'OUG n° 40/1999, et rejeta l'action du requérant. Après avoir précisé que le propriétaire pouvait refuser le renouvellement du bail dans les circonstances visées à l'article 14 § 2 c) et d) de l'OUG n° 40/1999, parmi lesquelles figurait le défaut de paiement de loyers pendant trois mois, la cour d'appel s'appuya sur les témoignages du 18 octobre 1999 de A.C. et E.M. et sur la lettre du 13 décembre 1999 de la police locale, concluant que les hypothèses prévues par l'article 13 d), e), h) et i) de l'ordonnance précitée ne trouvaient pas à s'appliquer en l'espèce.

19. S'agissant des témoignages, la cour d'appel releva que A.C. avait déclaré que la famille F. était responsable des tapages, fait corroboré par la lettre précitée de la police. Elle ajouta que le seul témoin qui avait confirmé les faits imputés à la famille B était M.C., nom qu'elle attribua au témoin entendu le 5 décembre 2000, mais qu'il ressortait de son témoignage qu'il y avait des relations d'hostilité entre lui et les locataires en cause de sorte qu'il convenait de l'écarter des débats.

20. Observant que le requérant, B.M. et B.I. n'avaient pas adressé de notification à la famille B. en vue de conclure un nouveau bail dans un délai de trente jours après l'entrée en vigueur de l'OUG n° 40/1999, conformément à l'article 10 de l'ordonnance, la cour d'appel accueillit la demande reconventionnelle et les condamna à conclure un nouveau bail avec les locataires.

21. En juillet 2001, le loyer dû par la famille B. aux termes du contrat de bail du 4 avril 1998, prorogé jusqu'à la conclusion d'un nouveau bail en vertu de l'arrêt du 12 juillet 2001 et de l'article 11 de l'OUG n° 40/1999, équivalait, selon les renseignements fournis par la banque nationale de Roumanie, à environ 0,87 EUR.

C. Seconde procédure d'expulsion de la famille B.

22. Le 21 octobre 2003, après le décès de B.M., le requérant et B.I. informèrent la famille B., par l'intermédiaire d'un huissier de justice, qu'elle devait déménager d'urgence de son appartement, par souci de sécurité, en raison de l'état de dégradation de la maison qui devait être démolie.

23. Par un jugement définitif du 30 mars 2004, le tribunal de première instance de Cluj, s'appuyant sur une expertise technique, fit droit à l'action en expulsion de la famille B. au vu de l'état de dégradation de la maison dû au défaut d'entretien et de réparations périodiques et au tassement d'une partie du sol causé par le terrain en pente, ce qui la rendait impropre à la location et imposait sa démolition.

24. Après l'échec de plusieurs tentatives d'expulsion, le 10 mai 2005, le requérant expulsa la famille B. de l'immeuble en question avec l'aide de la police et la maison fut démolie. Selon le requérant, la famille B. a continué

de ne pas payer les loyers après le prononcé de l'arrêt du 12 juillet 2001 de la cour d'appel de Cluj précité jusqu'à son expulsion de l'immeuble.

25. Il ressort du dossier qu'à une date non précisée en 2007, le frère du requérant, B.I., fit donation au fils du requérant de sa part du droit de propriété sur l'immeuble sis au n° 117, Calea Turzii, à Cluj-Napoca, s'élevant à 50%.

II. LE DROIT INTERNE PERTINENT

26. L'essentiel de la réglementation interne pertinente en la matière, à savoir des extraits des lois n°s 5/1973 sur la gestion des logements et les rapports entre propriétaires et locataires (« la loi n° 5/1973 »), 114 du 11 octobre 1996 sur le logement (« la loi n° 114/1996 »), ainsi que l'ordonnance d'urgence du Gouvernement n° 40 du 8 avril 1999 sur la protection des locataires et la fixation du montant du loyer pour les locaux à usage d'habitation (« l'OUG n° 40/1999 ») et la loi n° 241 du 16 mai 2001 qui a approuvé l'OUG n° 40/1999 (« la loi n° 241/2001 »), est décrit dans l'affaire *Radovici et Stanescu c. Roumanie* (requêtes n°s 68479/01, 71351/01 et 71352/01 jointes, §§ 53 à 59, arrêt du 2 novembre 2006).

27. Les dispositions légales citées ci-dessous sont également pertinentes en l'espèce.

1. La loi n° 17/1994 du 8 avril 1994 sur la prorogation ou le renouvellement des baux d'habitation (« la loi n° 17/1994 »)

28. Les articles pertinents se lisaient ainsi :

Article 1

« Quel que soit le propriétaire, tout bail d'habitation concernant un logement dont la location est régie par la loi n° 5/1973 (...) et qui est en cours d'exécution au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi est prorogé de plein droit pour une période de cinq ans dans les mêmes conditions [que celles fixées par la loi n° 5/1973]. »

Article 2

« Les baux d'habitation concernant les logements visés à l'article premier, qui étaient en vigueur au 1^{er} janvier 1988, ainsi que ceux conclus et expirés après le 1^{er} janvier 1988, sont renouvelés dans les mêmes conditions si le locataire occupe actuellement le logement ayant fait l'objet du bail. »

2. *L'ordonnance d'urgence du Gouvernement n° 40 du 8 avril 1999 sur la protection des locataires et la fixation du montant du loyer pour les locaux à usage d'habitation (« l'OUG n° 40/1999 »)*

29. Les dispositions pertinentes sont libellées comme suit :

Article 10 § 1

« Le propriétaire notifie au locataire, dans un délai de trente jours à compter de la date d'entrée en vigueur de la présente ordonnance et par le biais d'un huissier de justice, la date et le lieu fixés en vue de la conclusion d'un nouveau bail. La notification est adressée par lettre recommandée avec accusé de réception. (...) »

Article 11 § 1

« Le non-respect, par le propriétaire, des dispositions de l'article 10 § 1 entraîne la prolongation de plein droit du contrat de location antérieur jusqu'à la conclusion d'un nouveau contrat de bail. Le non-paiement du loyer par le locataire jusqu'à la conclusion du nouveau contrat ne peut être invoqué par le propriétaire comme motif d'expulsion.

L'absence de réponse écrite ou le refus injustifié du locataire de conclure un nouveau contrat de bail dans le délai de soixante jours à compter de la date de réception de la notification donne au propriétaire la faculté de demander l'expulsion sans condition du locataire (...) par voie de décret présidentiel. »

Article 13

« La prorogation du bail ne s'applique pas : (...) d) en cas de litige résultant du refus du locataire, après notification en vertu de la loi n° 17/1994, n° 112/1995 ou n° 114/1996, de conclure un nouveau contrat de location avec le propriétaire ; e) en cas de litige entre le propriétaire et le locataire ayant pour objet l'échange obligatoire de logement (...) ; h) s'agissant de locataires qui ont provoqué des dégâts importants à l'habitation, à l'immeuble dans lequel celle-ci est située ou aux installations ou biens afférents à ceux-ci (...) ; i) s'agissant d'un locataire qui rend impossible la cohabitation avec les autres occupants de l'immeuble ou qui empêche l'utilisation normale du logement ; (...) »

Article 14

« 1) Au terme du contrat de bail, le locataire a droit au renouvellement de son bail (...).

2) Le propriétaire peut refuser de renouveler le contrat de bail seulement pour les raisons suivantes :

(...)

c) s'agissant d'un locataire qui n'a pas payé le loyer dû pendant trois mois consécutifs ;

d) dans les cas prévus dans l'article 13 f) – i) susmentionné ;

(...)

5) Le locataire est obligé de quitter le logement dans un délai de soixante jours à partir de l'échéance du bail si le contrat de bail n'a pas été renouvelé. Le locataire est obligé de payer les loyers et les charges afférents à la période où il a occupé de manière effective le logement. »

3. Dispositions légales relatives aux obligations des propriétaires découlant d'un contrat de bail et au calcul du loyer

30. L'article 28 de la loi n° 114/1996 sur le logement prévoit que le propriétaire doit fournir au locataire une habitation en bon état d'usage, qu'il doit prendre des mesures aptes à garantir la sûreté et la fonctionnalité de l'habitation en procédant aux éventuelles réparations nécessaires à cet égard et qu'il lui incombe de maintenir en bon état les éléments structurels du logement, les éléments de construction extérieure (toiture, façade etc.), ainsi que la cour, le jardin et les espaces et installations communs du logement. L'article 31 prévoit que le « loyer pratiqué » doit couvrir les dépenses d'administration, d'entretien et de réparation ainsi que les impôts sur le logement et le terrain loués, et permettre au propriétaire d'amortir l'investissement réalisé au cours de la durée normale fixée par les dispositions légales applicables et d'obtenir un profit soumis aux négociations entre les parties concernées.

31. Lors de l'entrée en vigueur de la loi n° 17/1994 applicable au contrat de bail conclu par le requérant le 4 avril 1998, le système de calcul du loyer pour les logements qui avaient été dans le patrimoine de l'Etat était régi par la loi n° 5/1973 relative à la gestion des logements et aux rapports entre propriétaires et locataires, laquelle loi fixait dans ses articles 27 et 28 un prix forfaitaire par mètre carré. Il ressort des articles 2 de la loi n° 17/1994 et 73 de la loi n° 114/1996 que ce système de calcul a continué à s'appliquer jusqu'à l'entrée en vigueur de l'OUG n° 40/1999 malgré la dépréciation de la monnaie nationale intervenue dans les années 90 en raison d'une très forte inflation. A cet égard, pour la période pertinente en l'espèce, et selon les renseignements fournis par l'Institut national de la statistique (l'INSEE), le taux d'inflation annuel a été d'environ 155 % en 1997, 60 % en 1998, 46 % en 1999-2000, 34 % en 2001, 22 % en 2002, et de 9 % à 15 % en 2003-2005.

32. Ce système de calcul du loyer a été modifié par l'OUG n° 40/1999 et par la loi n° 241/2001. Pour les logements se trouvant dans le patrimoine de l'Etat, l'OUG n° 40/1999 a fixé des prix forfaitaires par mètre carré, le prix de base se situant entre 0,05 et 0,14 EUR/m² habitable. S'agissant des logements appartenant à des particuliers, l'OUG n° 40/1999 et la loi n° 241/2001 posaient le principe du loyer négocié entre le propriétaire et le locataire, tout en fixant un plafond. Comme pour les appartements du

patrimoine de l'Etat, le loyer demandé aux locataires par les propriétaires ne pouvait pas dépasser 15 % du revenu mensuel net du foyer si le revenu mensuel net par membre de la famille n'excédait pas le salaire mensuel net moyen fixé au niveau du pays (selon les informations fournies par l'INSEE, ce dernier était d'environ 100 EUR en 1999). A titre d'exemple, l'OUG n° 40/1999 prévoyait un plafond de 10 % du revenu mensuel net du foyer pour le loyer mensuel d'un logement social, la loi n° 114/1996 indiquant que la différence entre ce plafond et la valeur prévue par l'article 31 de cette loi (voir le paragraphe 30 *in fine* ci-dessus) devait être subventionnée par les autorités locales.

33. Le propriétaire pouvait augmenter le loyer mensuel dans les limites susmentionnées prévues par l'OUG n° 40/1999 d'un commun accord avec le locataire ou, à défaut d'accord, à l'issue d'une procédure judiciaire. Sous peine de résiliation du bail, le locataire était obligé de communiquer au propriétaire les modifications du revenu mensuel net de sa famille susceptibles de déterminer une augmentation du loyer. Selon l'article 35 de l'OUG n° 40/1999, le propriétaire ne pouvait solliciter une augmentation du loyer qu'au cas où celle-ci était nécessaire pour effectuer des réparations ou des travaux visant à la consolidation du logement ou de l'immeuble, ou si le revenu mensuel net par membre de la famille dépassait le salaire mensuel net moyen fixé au niveau du pays. A défaut d'accord entre les parties, le propriétaire ne pouvait procéder à l'expulsion du locataire qu'au cas où ce dernier n'avait pas payé, de mauvaise foi, pendant au moins trois mois consécutifs, le loyer augmenté en vertu d'un arrêt définitif des juridictions internes.

34. Par ailleurs, l'article 34 de l'OUG n° 40/1999 prévoyant que les propriétaires dont les appartements étaient occupés par des locataires qui payaient un loyer inférieur au montant établi par l'OUG n° 40/1999 étaient exemptés du paiement des impôts sur les biens immeubles loués, a été abrogé par la loi n° 493 du 11 juillet 2002 relative à l'impôt sur le revenu. A cet égard, il ressort des dispositions légales pertinentes en la matière, dont l'OUG n° 36/2002 et la décision du conseil local de Cluj n° 194/2003 relatives aux taxes et impôts locaux, qu'en 2003 l'impôt annuel dû par un propriétaire pour un logement (béton, brique) loué en centre ville et pourvu de toutes les commodités (chauffage, eau courante, canalisations) s'élevait à environ 10 600 ROL /m² construit. La valeur imposable était augmentée de 30 % au plus, pour les logements situés dans le centre d'une ville importante et de 15 % dans le cas où le propriétaire avait en propriété un autre bâtiment que celui loué ; en revanche, elle était diminuée de 15 % pour les bâtiments datant d'avant 1950. En outre, pour calculer la superficie construite d'un logement, l'annexe I de l'OUG n° 36/2002 prévoyait qu'il fallait multiplier la superficie utile par 120 %.

EN DROIT

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

35. Le requérant allègue que la cour d'appel de Cluj n'a pas examiné le moyen de l'action en expulsion tiré du non-paiement des loyers par la famille B. et n'a pas non plus procédé à un examen effectif des preuves administrées, ce qui porte atteinte à l'équité de la procédure. Il invoque l'article 6 § 1 de la Convention, ainsi libellé dans ses parties pertinentes :

« 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

36. 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 qu'il ne se heurte à aucun autre motif d'irrecevabilité. Il convient donc de le déclarer recevable.

B. Sur le fond

1. Thèses des parties

37. Le Gouvernement reconnaît que le droit à un procès équitable implique l'obligation, pour les tribunaux internes, d'examiner de manière effective les moyens et arguments des parties. Il souligne d'abord que les moyens invoqués par le requérant à l'appui de son action, à savoir le non-paiement des loyers, la détérioration de l'immeuble par les locataires et le comportement de ces derniers rendant impossible l'utilisation normale de l'immeuble, ont été accueillis cumulativement par les tribunaux internes qui se sont prononcés en première et deuxième instance sur l'action en expulsion de la famille B. Il en déduit que le rejet du moyen tiré du comportement des locataires par la cour d'appel de Cluj a entraîné le rejet de la demande d'expulsion dans son intégralité. Néanmoins, le Gouvernement concède que le moyen tiré du retard dans le paiement des loyers par la famille B. était pertinent et que la cour d'appel de Cluj ne s'est pas prononcée à son sujet dans son arrêt du 12 juillet 2001 et il s'en remet à la sagesse de la Cour sur ce point.

38. Pour ce qui est de l'examen effectif des preuves administrées, le Gouvernement considère que la cour d'appel de Cluj a procédé à un examen

approfondi des preuves du dossier et a motivé l'exclusion de la déposition du témoin entendu le 5 décembre 2000.

39. Le requérant renvoie à la jurisprudence de la Cour et considère d'abord que la procédure n'a pas été équitable en raison du défaut d'examen, par la cour d'appel de Cluj, du moyen tiré du défaut de paiement des loyers par la famille B. Il estime en outre que la cour d'appel de Cluj l'a placé dans une situation de net désavantage par rapport à la partie adverse en ne se livrant pas à un examen complet et effectif des preuves administrées. Pour lui, la cour d'appel de Cluj a indûment écarté des débats le témoignage du témoin appelé M.C., qui était en réalité A.C., et avait été menacé en raison de sa déposition en première instance, n'a pris en compte qu'une partie des témoignages et ne s'est pas penchée sur les preuves relatives au non-paiement des loyers.

2. *Appréciation de la Cour*

40. La Cour rappelle d'emblée qu'elle n'a pas pour tâche de connaître des erreurs de fait ou de droit prétendument commises par une juridiction interne, l'interprétation de la législation interne incombant au premier chef aux autorités nationales et, spécialement, aux cours et tribunaux (*Tejedor García c. Espagne*, arrêt du 16 décembre 1997, *Recueil des arrêts et décisions* 1997-VIII, p. 2796, § 31, et *García Ruiz c. Espagne* [GC], n° 30544/96, § 28, CEDH 1999-I).

41. Néanmoins, la Convention ne visant pas à garantir des droits théoriques ou illusoire mais des droits concrets et effectifs, le droit à un procès équitable ne peut passer pour effectif que si les demandes des parties sont vraiment « entendues », c'est-à-dire dûment examinées par le tribunal saisi. L'article 6 § 1 impliquant, à la charge du « tribunal », l'obligation de se livrer à un examen effectif des moyens, arguments et offres de preuve des parties, sauf à en apprécier la pertinence pour la décision à rendre (*Van de Hurk c. Pays-Bas*, arrêt du 19 avril 1994, série A n° 288, p. 19, § 59), la Cour devra s'assurer qu'en l'espèce, la cour d'appel de Cluj a rempli cette condition d'un examen effectif et a fourni une réponse spécifique et explicite aux moyens décisifs pour l'issue de la procédure en cause (voir, *mutatis mutandis*, *Donadze c. Georgie*, n° 74644/01, § 31, 7 mars 2006 et *Hiro Balani c. Espagne*, arrêt du 9 décembre 1994, série A n° 303-B, pp. 29 et 30, §§ 27 et 28).

42. La Cour observe qu'après la cassation avec renvoi de l'affaire pour examen de tous les moyens invoqués par le requérant, l'action en expulsion engagée par ce dernier contre la famille B. a été accueillie favorablement par les juridictions statuant en première et en deuxième instance. Sur la base des preuves du dossier, ces juridictions ont constaté notamment les retards très importants dans le paiement du loyer et le comportement des locataires qui, par leur tapage et la coupure de la fourniture d'eau et le non-enlèvement

des ordures ménagères pour l'immeuble en cause qu'ils avaient provoqués, empêchaient l'utilisation normale de l'immeuble.

43. Procédant à l'examen de l'affaire en dernier ressort dans son arrêt du 12 juillet 2001, la cour d'appel de Cluj a cassé les décisions rendues dans cette affaire et rejeté l'action de l'intéressé en examinant uniquement le moyen relatif au comportement des locataires, s'agissant notamment des allégations de tapage, ainsi que les preuves pertinentes sur ce point. La cour d'appel a en revanche omis toute référence au moyen tiré des retards dans le paiement des loyers par la famille B., alors même que ce moyen avait constitué le fondement de l'action du requérant et des décisions des juridictions de première et de deuxième instance et qu'il était étayé par des éléments de preuve solides et non contestés par la partie adverse.

44. La Cour observe que le Gouvernement convient que le moyen susmentionné était pertinent pour l'issue de l'affaire mais soutient que le rejet du moyen tiré du comportement des locataires par la cour d'appel de Cluj a entraîné celui de l'action en expulsion dans son intégralité. La Cour ne saurait accepter cet argument qui, au vu du droit interne pertinent, reviendrait à pénaliser un requérant ayant soumis aux juridictions plusieurs moyens dont chacun serait susceptible, à lui seul, de fonder son action (voir le paragraphe 29 ci-dessus). En outre, elle relève que les juridictions de première et de deuxième instance ont examiné de manière distincte les moyens invoqués par le requérant en fournissant des motifs et en renvoyant aux preuves pertinentes.

45. Enfin, s'agissant de l'examen du moyen tiré du comportement de la famille B. et des preuves pertinentes à cet égard, la Cour observe que la cour d'appel de Cluj n'a pas abordé les arguments et les preuves touchant au fait que les locataires avaient provoqué la coupure de l'eau courante et le non-enlèvement des ordures ménagères dans toute la maison, empêchant l'utilisation normale de celle-ci, alors que les juridictions de première et de deuxième instance avaient souligné la concordance des témoignages sur ce point.

46. Eu égard aux considérations qui précèdent, la Cour estime que la cour d'appel de Cluj, dans l'arrêt du 12 juillet 2001, n'a pas procédé à un examen approfondi et sérieux des moyens du requérant conformément aux exigences d'un procès équitable. Or, même si les tribunaux ne sauraient être tenus d'exposer les motifs de rejet de chaque argument d'une partie (*Ruiz Torija c. Espagne*, arrêt du 9 décembre 1994, série A n° 303-A, § 29), ils ne sont tout de même pas dispensés d'examiner dûment et de répondre aux principaux moyens que soulève celle-ci (voir, *mutatis mutandis*, *Donadze*, précité, § 35).

47. La Cour conclut dès lors que le requérant n'a pas bénéficié, devant la cour d'appel de Cluj, d'un procès équitable au sens de l'article 6 § 1 de la Convention. Partant il y a eu violation de cette disposition.

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

48. Le requérant dénonce une atteinte à son droit au respect de ses biens en raison de l'impossibilité prolongée dans laquelle il s'est trouvé de jouir de manière effective de son appartement compte tenu des dispositions légales en matière de prorogation des baux d'habitation et de leur application dans l'action en expulsion qu'il a engagée contre ses locataires. Il invoque 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

49. Le Gouvernement soutient que, dans son action en expulsion, le requérant n'a invoqué que l'absence de bail de la famille B., qui avait pour origine son refus de renouveler le bail conclu en avril 1998 avec cette famille en raison du comportement de celle-ci, mais n'a pas réclamé le paiement des loyers dus par elle, ce qu'il aurait pu faire en vertu du droit commun ou de l'article 14 (5) de l'OUG n° 40/1999. En outre, le requérant aurait pu saisir les tribunaux internes d'une action en expulsion de la famille B. à l'échéance du délai de cinq ans prévu par l'OUG n° 40/1999 pour renouveler le bail en faveur des locataires, soit après le 8 avril 2004.

50. Le requérant conteste les arguments du Gouvernement. Il fait valoir qu'il a saisi les tribunaux internes d'un recours qui aurait dû être effectif, à savoir l'action en expulsion des locataires pour non-paiement des loyers dus. Toutefois, malgré les dispositions de l'article 14 (2) c) de l'OUG n° 40/1999 et les preuves fournies, cette action s'est révélée inefficace. Il estime qu'il serait excessif de lui reprocher de ne pas avoir utilisé d'autres voies de recours. Il ajoute qu'en raison de l'absence de revenus de la famille B., dont aucun membre n'avait un emploi, une action en paiement de loyers aurait été inutile. Par ailleurs, le requérant considère que l'application de l'OUG n° 40/1999 exclut celle du droit commun et que l'article 14 (2) c) de cette ordonnance lui permettait de recouvrer la possession de son appartement dans un délai plus court. S'agissant de l'introduction d'une nouvelle action en expulsion après le délai de cinq ans, il soutient que l'OUG n° 40/1999 prévoit la possibilité de prorogations

successives et que le Gouvernement n'a fourni aucun exemple de jurisprudence interne pertinente au sujet de l'action mentionnée.

51. La Cour considère que l'argument du Gouvernement revient à soulever en substance une exception de non-épuisement des voies de recours internes. A la lumière de l'ensemble des arguments des parties et des circonstances de l'affaire, la Cour estime que cette exception, dans ses deux branches, est étroitement liée au fond du grief en cause et décide de la joindre au fond (voir, *mutatis mutandis*, *Ceglia c. Italie*, n° 21457/04, § 24, 19 octobre 2006). Par ailleurs, elle constate que ce grief n'est pas manifestement mal fondé au sens de l'article 35 § 3 de la Convention et qu'il ne se heurte à aucun autre motif d'irrecevabilité. Il convient donc de le déclarer recevable.

B. Sur le fond

1. Thèses des parties

52. Le Gouvernement admet que le refus de la cour d'appel de Cluj d'accueillir l'action en expulsion de la famille B. s'analyse en une ingérence dans le droit du requérant d'user de son appartement, qu'il convient d'examiner sous l'angle du second alinéa de l'article 1 du Protocole n° 1 au titre de la réglementation de l'usage des biens. Selon le Gouvernement, cette ingérence était prévue par la loi, à savoir les articles 13 et 14 de l'OUG n° 40/1999 qui énonçaient de manière expresse et limitative les cas dans lesquels le propriétaire pouvait refuser de renouveler un contrat de bail. Par ailleurs, il soutient que l'ingérence en question visait un but légitime d'intérêt général, la protection des intérêts des locataires dans le contexte de la pénurie de logements bon marché, et n'était pas disproportionnée à celui-ci.

53. Pour ce qui est de la proportionnalité de l'ingérence, le Gouvernement se réfère à l'affaire *Robitu c. Roumanie* (n° 33352/96, décision de la Commission du 20 mai 1998, Décisions et rapports (DR) 49, p. 67), qu'il estime similaire au cas d'espèce. Par ailleurs, le Gouvernement soutient que l'OUG n° 40/1999 ménageait un juste équilibre entre les intérêts en jeu ; elle permettait aux propriétaires, à certaines conditions, de refuser de renouveler un bail arrivé à échéance et de négocier le montant du loyer et même de l'augmenter si les revenus du locataire augmentaient aussi.

54. Le requérant conteste les arguments du Gouvernement. Il soutient que l'article 14 de l'OUG n° 40/1999 ne saurait passer pour constituer la base légale de l'ingérence litigieuse puisque la cour d'appel de Cluj a justement évité de donner effet à cet article qui permettait au propriétaire de ne pas renouveler le contrat de bail. Par ailleurs, il conteste le caractère prévisible de certaines expressions figurant dans l'article 13 de

l'OUG n° 40/1999, telles que « dégâts importants » et « utilisation normale du logement ». Estimant qu'en l'espèce, l'ingérence litigieuse ne saurait poursuivre un but légitime, compte tenu de la dégradation de l'appartement par les locataires et du comportement de ces derniers empêchant l'utilisation normale de l'immeuble par les autres locataires, le requérant conteste le caractère proportionné de l'ingérence en cause. A ce titre, s'appuyant sur l'affaire *Radovici et Stanescu* précitée, il considère que, par son arrêt du 12 juillet 2001, la cour d'appel de Cluj a méconnu en faveur des locataires l'équilibre relatif instauré par l'OUG n° 40/1999 et par la loi n° 114/1996 dont les dispositions protectrices des locataires pesaient déjà lourdement sur les propriétaires, dans la mesure où elle a refusé de sanctionner le défaut de paiement des loyers et le comportement des locataires. Le requérant avance que l'arrêt de la cour d'appel de Cluj l'a condamné à maintenir la famille B. dans son appartement dans les mêmes conditions contractuelles jusqu'en mai 2005, lorsque l'immeuble a dû être démoli.

2. *Appréciation de la Cour*

a) **Principes généraux se dégageant de la jurisprudence de la Cour**

55. La Cour rappelle que l'article 1 du Protocole n° 1 exige, avant tout et surtout, qu'une ingérence de l'autorité publique dans la jouissance du droit au respect des biens soit légale. En particulier, le deuxième alinéa de cet article, tout en reconnaissant aux Etats le droit de réglementer l'usage des biens, pose la condition que ce droit s'exerce par la mise en vigueur de « lois », le principe de légalité présupposant l'existence de normes de droit interne suffisamment accessibles, précises et prévisibles dans leur application (voir, *mutatis mutandis*, *Broniowski c. Pologne* [GC], n° 31443/96, § 147, CEDH 2004-V, avec d'autres références). La Cour est en outre appelée à vérifier si la manière dont le droit interne est interprété et appliqué, même en cas de respect des exigences légales, produit des effets conformes aux principes de la Convention (*Beyeler c. Italie* [GC], n° 33202/96, §§ 108-110, CEDH 2000-I).

56. Par ailleurs, l'ingérence dans le droit de propriété doit non seulement viser un « but légitime » conforme à « l'intérêt général », mais également garder un rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé par toute mesure appliquée par l'Etat, y compris les mesures destinées à réglementer l'usage des biens d'un individu. C'est ce qu'exprime la notion du « juste équilibre » qui doit être ménagé entre les exigences de l'intérêt général de la communauté et les impératifs de la sauvegarde des droits fondamentaux de l'individu. Dans des affaires concernant le fonctionnement d'une législation de grande ampleur sur le logement, cette appréciation peut porter non seulement sur l'étendue de l'ingérence de l'Etat dans la liberté contractuelle et les relations contractuelles sur le marché locatif mais aussi sur l'existence de garanties

procédurales et autres destinées à assurer que le fonctionnement du système et son impact sur les droits patrimoniaux du propriétaire ne soient ni arbitraires ni imprévisibles. L'incertitude – qu'elle soit législative, administrative, ou qu'elle tienne aux pratiques suivies par les autorités – est un facteur qu'il faut prendre en compte pour apprécier la conduite de l'Etat. En effet, lorsqu'une question d'intérêt général est en jeu, les pouvoirs publics sont tenus de réagir en temps utile, de façon correcte et avec la plus grande cohérence (voir, *mutatis mutandis*, *Broniowski*, précité, § 151, et *Hutten-Czapska c. Pologne*, [GC], n° 35014/97, §§ 167-168, CEDH 2006-...).

b) Application en l'espèce des principes susmentionnés

57. En l'espèce, la Cour relève qu'il n'est pas contesté que les dispositions légales internes prorogeant de droit les baux d'habitation, et notamment l'OUG n° 40/1999 dont l'application par la cour d'appel de Cluj a entraîné le maintien de la famille B. dans l'appartement du requérant, s'analysent en une réglementation de l'usage des biens et que le second alinéa de l'article 1 du Protocole n° 1 entre dès lors en jeu (*Hutten-Czapska*, précité, §§ 160-161).

58. S'agissant de la base légale de l'ingérence, elle observe que, pour rejeter l'action en expulsion engagée par le requérant et constater que la famille B. avait le droit de voir proroger son bail, la cour d'appel de Cluj s'est fondée sur l'inapplicabilité en l'espèce des hypothèses visées à l'article 13 de l'OUG n° 40/1999, sans toutefois faire la moindre référence au cas prévu par l'article 14 (2) c) de cette même norme, qui excluait la prorogation du bail en cas de retard de trois mois dans le paiement du loyer par le locataire. Réitérant que le principe de légalité signifie également l'existence de normes de droit interne non seulement suffisamment accessibles et précises, mais également prévisibles dans leur application, la Cour estime que, à supposer même que l'ingérence litigieuse fût compatible avec la condition de légalité, la manière dont l'OUG n° 40/1999 a été appliquée par la cour d'appel de Cluj en l'espèce entre en ligne de compte dans l'examen de la conformité de la mesure litigieuse aux exigences du juste équilibre entre les intérêts en présence (voir, *mutatis mutandis*, *Beyeler*, précité, §§ 108 et 110, et *Cleja et Mihalcea c. Roumanie*, n° 77217/01, § 47, 8 février 2007).

59. Avec le Gouvernement, la Cour admet que les mesures adoptées par le législateur national - destinées, d'une part, à contrôler l'augmentation des loyers et, d'autre part, à prolonger la validité des baux en cours, sauf dans quelques situations exceptionnelles prévues de manière expresse et limitative - poursuivaient un but d'intérêt général, à savoir la protection des locataires dans une situation qui se caractérisait par la pénurie de logements bon marché.

60. Le système ainsi mis en place par les autorités nationales n'est pas critiquable en soi, vu notamment la grande marge d'appréciation autorisée par le second alinéa de l'article 1 du Protocole n° 1. Cependant, dès lors qu'il comportait le risque d'imposer au bailleur une charge excessive quant à la possibilité de disposer de son bien, les autorités étaient tenues d'instaurer des procédures ou des mécanismes législatifs prévisibles et cohérents, en prévoyant certaines garanties pour que leur mise en œuvre et leur incidence sur le droit de propriété du bailleur ne soient ni arbitraires ni imprévisibles (voir, *mutatis mutandis*, *Immobiliare Saffi c. Italie* [GC], n° 22774/93, §§ 49 et 54, CEDH 1999-V, et *Radovici et Stanescu*, précité, § 76). A ce titre, nonobstant le silence de l'article 1 du Protocole n° 1 en matière d'exigences procédurales, les procédures applicables en l'espèce doivent aussi offrir à la personne concernée une occasion adéquate d'exposer sa cause aux autorités compétentes afin de contester effectivement les mesures portant atteinte aux droits garantis par cette disposition. Pour s'assurer du respect de cette condition, il y a lieu de considérer les procédures applicables d'un point de vue général (*Jokela c. Finlande*, n° 28856/95, § 45, CEDH 2002-IV).

61. La Cour rappelle qu'elle a déjà examiné dans l'affaire *Radovici et Stanescu* précitée si l'OUG n° 40/1999 a instauré de tels garde-fous pour éviter les risques d'imprévisibilité ou d'arbitraire. Il convient de noter que, si les deux affaires sont similaires pour autant qu'elles concernent la prorogation de droit des baux d'habitation en raison de l'absence de notification dans le délai prévu par l'OUG n° 40/1999 et arrivé à échéance avant que des procédures d'expulsion pendantes prennent fin, il s'agissait néanmoins dans l'affaire précitée du cas de propriétaires qui ne disposaient d'aucun contrat de bail avec les anciens locataires de l'Etat en raison du refus de ces derniers de leur reconnaître cette qualité.

62. Au regard des critères susmentionnés, il convient d'examiner si, dans le cadre du système mis en place par les autorités, la mise en œuvre en l'espèce des procédures prévues par l'OUG n° 40/1999 pour garantir au bailleur la protection de son droit de propriété a ménagé un juste équilibre entre les intérêts en présence et n'a pas donné lieu à des résultats arbitraires ou imprévisibles. La Cour observe d'abord que l'OUG n° 40/1999 posait le principe de la prorogation légale des baux d'habitation qui avaient été soumis à la loi n° 17/1994, tel le bail de la famille B., ce qui avait pour effet le maintien des anciens locataires de l'Etat dans les appartements qu'ils occupaient pour une durée fixée à cinq ans par la loi n° 241/2001. Néanmoins, dans les articles 13 et 14 de l'OUG n° 40/1999, le législateur avait prévu, de manière expresse et limitative, quelques situations exceptionnelles qui permettaient aux propriétaires de ne pas proroger le bail dont bénéficiaient les occupants de leurs appartements.

63. Observant que l'un des cas prévus dans l'article 14 de l'OUG n° 40/1999 était le retard de trois mois consécutifs dans le paiement

du loyer par le locataire, la Cour rappelle avoir conclu en l'espèce à l'absence de tout examen, par la cour d'appel de Cluj, des preuves non réfutées et du moyen tiré du retard de paiement en question (voir les paragraphes 42 à 47 ci-dessus). A l'issue de la procédure en cause, le requérant s'est vu sanctionné pour n'avoir pas proposé à la famille B. de renouveler son contrat de bail dans un délai de trente jours échu en mai 1999, alors même qu'à cette date, son action en expulsion invoquant l'inapplicabilité des conditions de renouvellement du bail n'avait pas encore été examinée en premier ressort par les tribunaux internes. En outre, la Cour note qu'en vertu de l'article 11 de l'OUG n° 40/1999, le bail du 4 avril 1998 était prorogé de droit jusqu'à la conclusion d'un nouveau bail avec la famille B. sans que le requérant pût demander l'expulsion des locataires pour le non-paiement des loyers.

64. Par ailleurs, en réponse aux arguments du Gouvernement, la Cour considère que, au regard des circonstances de l'espèce, il serait excessif d'imposer au requérant ayant introduit une procédure d'expulsion pour défaut de paiement des loyers par ses locataires, laquelle procédure ne s'est pas révélée effective en son cas, d'engager d'autres procédures pour obtenir que les locataires soient condamnés à lui payer ces loyers.

65. En outre, la Cour observe qu'il ressort du dossier que, disposant d'un jugement définitif du 17 mai 1996 condamnant les autorités à lui restituer l'appartement en cause, le requérant a reçu, du moins pour la période allant d'avril 1998 à juin 2000, un loyer mensuel d'environ 1,35 EUR. Comme cela ressort du jugement définitif du 30 mars 2004 du tribunal de première instance de Cluj, elle remarque qu'en raison notamment du défaut d'entretien et de réparations périodiques ainsi que de l'absence de moyens financiers pour investir dans le maintien en bon état de l'immeuble, la maison en cause, qui se trouvait en bon état en novembre 1997, n'était plus propre à l'habitation. Renvoyant aux dispositions de l'article 31 de la loi n° 114/1996 précisant les critères à respecter dans le calcul du loyer, la Cour estime qu'on peut donc douter que le montant du loyer susmentionné, qui représentait environ 1 % du salaire mensuel net moyen, pût permettre de couvrir ne serait-ce que les frais d'entretien et de réparation ainsi que les impôts dus pour l'appartement en question, pour ne rien dire de l'obtention d'un certain profit (voir les paragraphes 30, 32 *in fine* et 34 ci-dessus et, *mutatis mutandis*, *Ghigo c. Malte*, n° 31122/05, § 66, 26 septembre 2006).

66. Enfin, la Cour ne saurait accepter les autres arguments en faveur de la proportionnalité de l'ingérence avancés par le Gouvernement, lequel soutient que, sur la base de l'OUG n° 40/1999, le requérant aurait pu négocier et même augmenter le montant du loyer dû par la famille B., si les revenus de ces derniers augmentaient aussi, et qu'il pouvait en tout état de cause engager une nouvelle procédure d'expulsion au terme du délai de cinq ans prévu par l'ordonnance. Elle observe que le Gouvernement n'a pas fourni d'éléments concrets ni pour démontrer que le requérant disposait

d'une possibilité effective d'obtenir en l'espèce un loyer plus élevé, susceptible de répondre globalement aux critères fixés par l'article 31 de la loi n° 114/1996, vu les difficultés d'avoir des renseignements sur les revenus éventuels de la famille B., ni pour prouver l'efficacité des procédures prévues par l'OUG n° 40/1999 à cet égard (voir les paragraphes 9 *in fine*, 32 *in fine* et 33 ci-dessus). Enfin, la Cour relève qu'en avril 2004, au terme du délai de cinq ans prévu par l'OUG n° 40/1999, le requérant disposait déjà du jugement définitif du 30 mars 2004 ordonnant l'expulsion de la famille B. de l'appartement en question.

67. A la lumière de ce qui précède, la Cour considère que, nonobstant la marge d'appréciation reconnue à l'Etat défendeur, les restrictions subies par le requérant dans à l'usage de son appartement pendant plusieurs années, découlant du jeu combiné des dispositions pertinentes en matière de prorogation des baux d'habitation et notamment de la mise en œuvre défectueuse des garanties mises par les autorités à la disposition du bailleur, ne sauraient passer pour prévisibles et pour avoir respecté le juste équilibre à ménager entre la protection du droit de l'individu au respect de ses biens et les exigences de l'intérêt général (voir, *mutatis mutandis*, *Hutten-Czapska*, précité, § 224).

68. Certes, l'Etat roumain a hérité de la période communiste une pénurie aiguë de logements à louer à un prix raisonnable et a dû, de ce fait, arbitrer sur les questions extraordinairement complexes et socialement sensibles que posait la conciliation des intérêts antagonistes des propriétaires et des locataires. Il avait à protéger le droit de propriété des premiers, d'une part, et à respecter les droits sociaux des seconds, d'autre part. Néanmoins, les intérêts légitimes de la collectivité appellent en pareil cas une répartition équitable de la charge sociale et financière que supposent la transformation et la réforme du logement dans le pays. Cette charge ne saurait, comme c'est le cas en l'espèce, reposer sur un groupe social particulier, quelle que soit l'importance que revêtent les intérêts de l'autre groupe ou de la collectivité dans son ensemble (voir, *mutatis mutandis*, *Hutten-Czapska* précité, § 225, et *Radovici et Stanescu*, précité, § 88).

69. Par conséquent, la Cour rejette l'exception préliminaire du Gouvernement et conclut à la violation de l'article 1 du Protocole n° 1.

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

70. 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

71. Le requérant demande 10 800 euros (« EUR ») au titre du dommage matériel subi entre mai 1999 et mai 2005 en raison du défaut de jouissance de l'appartement en cause et, par conséquent, du terrain de l'immeuble, préjudice calculé en prenant en compte un loyer mensuel de 150 EUR correspondant au loyer le plus bas pour un appartement d'une pièce sur le marché locatif de Cluj-Napoca pendant la période concernée. Pour le dommage moral, il sollicite 5 000 EUR pour la réparation des désagréments et des souffrances résultant de l'impossibilité d'utiliser son bien. En réponse à l'argument du Gouvernement relatif à sa qualité de copropriétaire de l'appartement, le requérant réplique que les procédures internes ont été engagées par tous les copropriétaires, qu'il a mené toutes les procédures pertinentes également dans l'intérêt de son frère et qu'il s'agissait du droit d'administrer le bien et non de celui de le vendre. Enfin, le requérant soumet une copie du contrat de donation du droit de copropriété fait par son frère en faveur de son fils.

72. Après avoir noté que le requérant n'est que copropriétaire du bien et qu'il ne saurait alléguer avoir subi un préjudice du fait de l'occupation, par la famille B, du terrain de l'immeuble tant que l'objet de l'action en expulsion se limitait à l'appartement en question, le Gouvernement réitère ses arguments relatifs aux voies de recours dont disposait le requérant pour faire condamner la famille B. au paiement des loyers dus. En ordre subsidiaire, le Gouvernement considère qu'il convient de tenir compte de ce qu'à l'époque des faits, le requérant ne pouvait obtenir qu'un loyer plafonné. Appliquant les critères de calcul du loyer prévus par l'OUG n° 40/1999 pour les logements se trouvant dans le patrimoine de l'Etat, il estime que le requérant pouvait obtenir pour son appartement un loyer mensuel de 79 688 ROL, soit environ 5 EUR à la date d'entrée en vigueur de l'ordonnance. En ce qui concerne la demande pour préjudice moral, le Gouvernement estime que ce préjudice serait suffisamment compensé par le constat de violation.

73. La Cour a constaté la violation des articles 6 § 1 de la Convention et 1 du Protocole n° 1 en raison de l'iniquité de la procédure d'expulsion de la famille B. et des restrictions disproportionnées supportées par le requérant pendant plusieurs années dans l'usage de son appartement. L'octroi d'une somme pour privation de jouissance de son appartement est donc en liaison directe avec la violation ainsi constatée par la Cour. Tout en admettant que le requérant a indéniablement subi un préjudice matériel du fait de la violation constatée, la Cour relève néanmoins que les éléments du dossier ne permettent pas d'établir avec précision l'ampleur du préjudice effectivement subi.

74. S'agissant de sa demande au titre du préjudice moral, la Cour considère que la frustration résultant des restrictions précitées supportées

par le requérant dans l'usage de son appartement et de l'iniquité de la procédure d'expulsion ne saurait être réparée par le simple constat de violation figurant dans cet arrêt.

75. Dans ces circonstances, eu égard à l'ensemble des éléments dont elle dispose et statuant en équité, comme le veut l'article 41 de la Convention, la Cour alloue au requérant 9 000 EUR, toutes causes de préjudice confondues.

B. Frais et dépens

76. Justificatifs à l'appui, le requérant demande également 500 EUR pour les dépens relatifs à la traduction des observations envoyées à la Cour et pour les frais de poste. Par ailleurs, indiquant n'avoir pas gardé de justificatifs, il laisse à l'appréciation de la Cour le montant qu'il conviendrait de lui allouer pour les honoraires d'avocat et d'huissier de justice encourus dans les procédures internes qui, à son avis, s'élevaient à environ 3 000 EUR.

77. Le Gouvernement ne s'oppose pas à l'octroi d'une somme au titre des frais et dépens pour autant qu'il s'agisse de dépenses réelles, nécessaires et raisonnables, mais note que le requérant n'a justifié que des frais de traduction d'un montant de 350 EUR.

78. La Cour relève que seule une partie des frais invoqués par le requérant a été réellement et nécessairement exposée et se rapporte aux violations constatées. Compte tenu des éléments en sa possession et des critères susmentionnés, la Cour estime raisonnable d'octroyer au requérant 500 EUR tous frais confondus.

C. Intérêts moratoires

79. 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. *Joint au fond* l'exception préliminaire du Gouvernement relative au non-épuisement des voies de recours internes et la *rejette* ;
2. *Déclare* la requête recevable ;
3. *Dit* qu'il y a eu violation de l'article 6 § 1 de la Convention ;

4. *Dit* qu'il y a eu violation de l'article 1 du Protocole n° 1 ;

5. *Dit*

- a) que l'Etat défendeur doit verser au requérant, dans les trois mois à compter du jour où l'arrêt sera devenu définitif conformément à l'article 44 § 2 de la Convention, 9 000 EUR (neuf mille euros) tous préjudices confondus et 500 EUR (cinq cent euros) pour frais et dépens ;
- b) que les montants 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 ceux-ci toute somme pouvant être due à titre d'impôt ;
- c) 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 ;

6. *Rejette* la demande de satisfaction équitable pour le surplus.

Fait en français, puis communiqué par écrit le 4 mars 2008 en application de l'article 77 §§ 2 et 3 du règlement.

Santiago Quesada
Greffier

Josep Casadevall
Président