



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

TROISIÈME SECTION

AFFAIRE ALBU c. ROUMANIE

(Requête n° 8508/03)

ARRÊT

STRASBOURG

17 juin 2008

DÉFINITIF

17/09/2008

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 Albu c. Roumanie,

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

Josep Casadevall, *président*,

Elisabet Fura-Sandström,

Corneliu Bîrsan,

Boštjan M. Zupančič,

Alvina Gyulumyan,

Egbert Myjer,

Luis López Guerra, *juges*,

et de Santiago Quesada, *greffier de section*,

Après en avoir délibéré en chambre du conseil le 27 mai 2008,

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

PROCÉDURE

1. A l'origine de l'affaire se trouve une requête (n° 8508/03) dirigée contre la Roumanie et dont une ressortissante de cet Etat, M^{me} Irina Albu (« la requérante »), a saisi la Cour le 4 février 2003 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 Mircea Golea, avocat à Oradea. Le gouvernement roumain (« le Gouvernement ») est représenté par son agent, M. Răzvan-Horațiu Radu, du ministère des Affaires étrangères.

3. Le 7 décembre 2005, la Cour a décidé de communiquer la requête au Gouvernement. Comme le permet l'article 29 § 3 de la Convention, elle a en outre décidé que seraient examinés en même temps la recevabilité et le fond de l'affaire.

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

4. La requérante est née en 1924 et réside à Houston.

5. Dans les années 1950, un bien immobilier appartenant à l'époux de la requérante fut nationalisé. Le bien était sis à Oradea, 14 rue Barbu Delavrancea et était formé de quatre appartements et d'un terrain.

6. Par des contrats conclus le 30 septembre 1996, les 24 avril et 1^{er} août 1997, l'Etat vendit trois appartements de l'immeuble (les appartements n°s 1, 2 et 3) respectivement aux tiers I.G., K.I. et D.V., qui les habitaient en tant que locataires (« les acheteurs »). Le terrain sis sous ces

appartements (« le terrain afférent ») fut également vendu. L'appartement n° 4, habité lui aussi par des locataires, ne fut pas vendu.

7. Le 24 juillet 1997, la requérante, en tant qu'héritière de son époux décédé entre-temps, saisit le tribunal de première instance d'Oradea d'une action contre le conseil municipal et les acheteurs, afin de faire reconnaître l'illégalité de la nationalisation et d'annuler les contrats de vente.

8. Par un jugement du 20 septembre 2000, le tribunal de première instance fit droit à sa demande, constata l'illégalité de la nationalisation, annula les contrats de vente et ordonna la radiation, sur le registre foncier, du droit de propriété de l'Etat.

9. Par un arrêt du 7 mars 2002, le tribunal départemental de Bihor accueillit l'appel des acheteurs et rejeta la demande en annulation des contrats de vente, mais confirma les autres dispositions du jugement du 20 septembre 2000, à savoir celles portant sur l'illégalité de la nationalisation et la radiation du droit de propriété de l'Etat sur le registre foncier. Le tribunal départemental retint que les acheteurs avaient été de bonne foi et que, dès lors, leurs contrats devaient être maintenus. Il ajouta qu'il était loisible à la requérante d'obtenir une réparation par équivalence, dans les conditions prévues par la loi.

10. Cet arrêt fut confirmé par un arrêt définitif du 11 septembre 2002 de la cour d'appel d'Oradea, qui rejeta le recours de la requérante.

11. Par une lettre du 9 mars 2006, la mairie informa le Gouvernement qu'au cours de l'année 2002 la requérante avait formé une demande administrative en vertu de la loi n° 10/2001. Le 10 avril 2006, la commission pour l'application de la loi n° 10/2001 proposa au maire de restituer à la requérante l'appartement n° 4. Il ressort des informations fournies par les parties que par une décision du 20 avril 2006, la mairie a ordonné la restitution de l'appartement n° 4 et de son terrain afférent à la requérante. Quant aux trois autres appartements de l'immeuble, par la même décision, elle a retenu que la requérante avait le droit de se voir accorder des dédommagements en vertu de la loi n° 247/2005. Le 17 janvier 2008, la requérante informa la Cour de ce qu'elle n'avait pas reçu des dédommagements à ce jour.

II. LE DROIT ET LA PRATIQUE INTERNES PERTINENTS

12. Les dispositions légales et la jurisprudence interne pertinentes sont décrites dans les arrêts *Brumărescu c. Roumanie* ([GC], n° 28342/95, CEDH 1999-VII, pp. 250-256, §§ 31-33), *Străin et autres c. Roumanie* (n° 57001/00, CEDH 2005-VII, §§ 19-26), *Păduraru c. Roumanie* (n° 63252/00, §§ 38-53, 1^{er} décembre 2005) et *Tudor c. Roumanie* (n° 29035/05, §§ 15-20, 17 janvier 2008).

EN DROIT

I. SUR L'OBJET DU LITIGE

13. La Cour observe que, dans le formulaire de requête, la requérante a demandé « la restitution du bien litigieux », sans préciser s'il s'agissait de l'ensemble du bien immobilier sis à Oradea, 14 rue Barbu Delavrancea ou bien des trois appartements vendus aux locataires. Toutefois, elle a insisté sur le fait que l'atteinte à son droit de propriété découlait de la vente des trois appartements et du refus des juridictions nationales d'annuler les contrats de vente.

14. Dans ses observations en réponse à celles du Gouvernement, la requérante a fait pour la première fois référence à l'appartement n° 4 de l'immeuble, qui n'avait pas été vendu aux locataires (paragraphe 19 *in fine* ci-dessous). En présentant ses demandes de satisfaction équitable, elle a pourtant précisé que le rapport d'expertise qu'elle a fourni n'avait pas pris en compte la valeur de l'appartement n° 4 et de son terrain afférent, compte tenu de leur restitution (paragraphe 30 ci-dessous et 11 ci-dessus).

15. Au vu de ce qui précède, la Cour estime qu'elle n'a été saisie d'aucun grief concernant l'appartement n° 4. Elle n'est dès lors appelée à se prononcer que sur les violations alléguées en ce qui concerne les appartements n°s 1, 2 et 3 de l'immeuble et leur terrain afférent, vendus aux locataires.

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

16. La requérante allègue une atteinte au droit au respect de ses biens, en raison de la vente des trois appartements et de leur terrain afférent, vente que la cour d'appel d'Oradea a validée par un arrêt définitif du 11 septembre 2002 et qui n'a donné lieu à aucune indemnisation. Elle 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

17. La Cour constate que ce grief n'est pas manifestement mal fondé au sens de l'article 35 § 3 de la Convention. Elle 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

18. Le Gouvernement note que la requérante a fait usage des dispositions de la loi n° 10/2001. Il insiste en ce sens sur la réforme instituée par la loi n° 247/2005 modifiant la loi n° 10/2001, qui a pour objectif d'accélérer la procédure de restitution et, dans les cas où une telle restitution s'avère impossible, d'accorder une indemnisation consistant en une participation, en tant qu'actionnaires, à un organisme de placement de valeurs mobilières, « Proprietatea », organisé sous la forme d'une société par actions. Il conclut que la réparation prévue par la législation roumaine répond aux exigences de la jurisprudence de la Cour et estime que le juste équilibre a été maintenu en l'espèce entre l'intérêt général et les droits de la requérante.

19. La requérante estime pour sa part que les arguments du Gouvernement ne sont pas convaincants, puisque, selon elle, la loi n° 247/2005 n'accorde pas une réparation concrète aux propriétaires dépossédés abusivement de leurs biens. Elle relève également que les trois appartements vendus ne lui ont pas été restitués à ce jour. Elle ajoute que, bien que la mairie ait ordonné la restitution de l'appartement qui n'était pas vendu (paragraphe 11 ci-dessus), elle serait toutefois obligée de conclure des contrats de bail avec les locataires de cet appartement pour une durée de cinq ans.

20. La Cour observe qu'en l'espèce les juridictions nationales ont constaté l'illégalité de la nationalisation du bien (paragraphe 9 et 10 ci-dessus). Elle considère dès lors que ce constat d'illégalité a pour effet de reconnaître, indirectement et avec effet rétroactif, le droit de propriété de la requérante sur ce bien, y compris donc sur les trois appartements vendus aux locataires. De plus, la Cour constate que ce droit n'était pas révocable et n'a pas été contesté ni infirmé à ce jour (voir *Sebastian Taub c. Roumanie*, n° 58612/00, § 37, 12 octobre 2006 ; *Gabriel c. Roumanie*, n° 35951/02, §§ 25 - 26, 8 mars 2007).

21. 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 notamment *Porteanu c. Roumanie*, n° 4596/03, §§ 32-35, 16 février 2006).

22. La Cour réaffirme notamment que, dans le contexte législatif roumain régissant les actions en revendication immobilière 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 définitive en justice du droit de propriété d'autrui, s'analyse en une privation de bien (voir *Porteanu* précité, § 32). Une telle privation, combinée avec l'absence totale d'indemnisation, est contraire à l'article 1 du Protocole n° 1 (voir notamment *Străin* précité, §§ 39, 43 et 59). De surcroît, ni la loi n° 10/2001, ni la loi n° 247/2005 la modifiant ne prennent en compte le préjudice subi du fait d'une absence prolongée d'indemnisation par les personnes qui, comme la requérante, se sont vu priver de leurs biens (*Porteanu* précité, § 34).

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.

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 les trois appartements et leur terrain afférent, combinée avec l'absence totale 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.

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

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

26. Sous l'angle de l'article 6 § 1 de la Convention, la requérante se plaint de l'iniquité de la procédure, au motif que les juridictions nationales n'ont pas tenu compte des dispositions de la loi n° 10/2001.

27. Au vu de l'ensemble des éléments en sa possession, et dans la mesure où elle est compétente pour connaître des allégations formulées, la Cour n'a relevé aucune apparence de violation des droits garantis par l'article 6 § 1 de la Convention.

28. Il s'ensuit que ce grief doit être rejeté comme étant manifestement mal fondé, en application de l'article 35 §§ 3 et 4 de la Convention.

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

29. 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

30. Au titre du dommage matériel, la requérante demande 140 000 euros (EUR), en faisant les précisions suivantes :

« La somme de 140 000 EUR correspond à la valeur marchande du bien immobilier à la date de 14 avril 2006, conformément au rapport d'expertise ci-joint.

La valeur susmentionnée n'englobe pas la valeur de l'appartement n° 4 et de son terrain afférent qui vont m'être restitués en nature en vertu des décisions du maire d'Oradea. »

31. La requérante présente un rapport d'expertise du 14 avril 2006 selon lequel la valeur marchande des trois appartements non restitués et de leur terrain afférent est de 140 000 EUR.

32. La requérante réclame en outre 30 000 EUR pour le préjudice moral qu'elle a subi en raison de la privation de son bien à la suite des décisions judiciaires rendues en l'espèce. Elle invite la Cour à tenir compte de son âge avancé dans l'évaluation du dommage moral.

33. Le Gouvernement rappelle que l'appartement n° 4 a été restitué à la requérante et qu'elle pourrait obtenir prochainement des dédommagements pour les appartements n°s 1, 2 et 3. Il présente en ce sens un rapport d'expertise du mai 2006 selon lequel la valeur marchande de ces trois appartements et de leur terrain afférent est de 109 165 EUR.

34. Le Gouvernement relève ensuite que la requérante n'a pas présenté des prétentions quant au dommage moral.

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 des appartements et de leur terrain afférent à des tiers, combinée avec l'absence totale d'indemnisation.

36. Dans les circonstances de l'espèce, elle estime que la restitution des appartements n°s 1, 2 et 3 et de leur terrain afférent de l'immeuble situé à Oradea, 14 rue Barbu Delavrancea, placerait la requérante autant que possible dans une situation équivalente 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 que le Gouvernement devra verser à l'intéressée, pour dommage matériel, une somme correspondant à la valeur actuelle des

biens. Compte tenu des éléments fournis par les parties, ainsi que des informations dont elle dispose sur les prix du marché immobilier local, la Cour estime la valeur marchande actuelle des trois appartements et de leur terrain afférent à 140 000 EUR.

38. Concernant le dommage moral, la Cour considère que les événements en cause ont entraîné pour la requérante des désagréments et des incertitudes, pour lesquels la somme globale de 2 500 EUR représente une réparation équitable du préjudice moral subi.

B. Frais et dépens

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

40. 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

41. La Cour juge approprié de calquer 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 et irrecevable pour le surplus ;
2. *Dit* qu'il y a eu violation de l'article 1 du Protocole n° 1 ;
3. *Dit*
 - a) que l'Etat défendeur doit restituer à la requérante les appartements n°s 1, 2 et 3 et leur terrain afférent, vendus aux locataires et faisant partie du bien immobilier sis 14 rue Barbu Delavrancea, à Oradea, 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 le même délai de trois mois, 140 000 EUR (cent quarante mille euros), plus tout montant pouvant être dû à titre d'impôt, pour dommage matériel ;

- c) qu'en tout état de cause, l'Etat défendeur doit verser à la requérante 2 500 EUR (deux mille cinq cents euros), plus tout montant pouvant être dû à titre d'impôt, pour dommage 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 ;
- 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 17 juin 2008, en application de l'article 77 §§ 2 et 3 du règlement.

Santiago Quesada
Greffier

Josep Casadevall
Président