



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

TROISIÈME SECTION

AFFAIRE OANCEA ET AUTRES c. ROUMANIE

(Requête n° 5984/02)

ARRÊT

STRASBOURG

29 juillet 2008

DÉFINITIF

29/10/2008

Cet arrêt peut subir des retouches de forme.

En l'affaire Oancea et autres 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,

Egbert Myjer,

Ineta Ziemeļe,

Luis López Guerra,

Ann Power, *juges*,

et de Santiago Quesada, *greffier de section*,

Après en avoir délibéré en chambre du conseil le 8 juillet 2008,

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

PROCÉDURE

1. A l'origine de l'affaire se trouve une requête (n° 5984/02) dirigée contre la Roumanie et dont onze ressortissants de cet Etat, MM. Petre Oancea, Dumitru Oancea, Alexandru Stoicescu, Gheorghe Stoicescu et Teodor Dumitrescu et M^{mes} Maria Scrieciu, Maria Oancea-Dumitrescu, Elena Radulescu, Victoria Mazurca, Maria-Eugenia Pîrlea et Margareta-Aurelia Constantinescu (« les requérants »), ont saisi la Cour le 20 novembre 2001 en vertu de l'article 34 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales (« la Convention »).

2. Les requérants sont représentés par M^e Eugenia Crângariu, avocate à Bucarest. Le gouvernement roumain (« le Gouvernement ») est représenté par son agent, M. Răzvan-Horațiu Radu, du ministère des Affaires étrangères.

3. Le 26 septembre 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 bien-fondé de l'affaire.

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

4. Les requérants résident à Bucarest.

A. Restitution de l'immeuble aux requérants et action en expulsion des locataires de l'Etat

5. Par un jugement définitif du 14 mai 1998, le tribunal de première instance de Bucarest fit droit à l'action en revendication d'un bien immobilier nationalisé pendant le régime communiste que les requérants avaient introduite contre le conseil local de Bucarest. Sis au n° 53 de la rue Calea Griviței, à Bucarest, ce bien se composait de deux corps de bâtiments et du terrain attenant. A cette époque, l'un des appartements de l'immeuble était occupé par les époux P. en vertu d'un contrat de bail qu'ils avaient conclu auparavant avec l'Etat et qui avait été prorogé de droit pour une durée de cinq ans en vertu de la loi n° 17/1994 sur la prorogation et le renouvellement des baux d'habitation.

6. Sur une décision du maire de Bucarest, les requérants, en leur qualité de copropriétaires, furent formellement mis en possession de leur bien le 10 novembre 1998. Les époux P., qui furent informés de la décision du maire, refusèrent de quitter les lieux ou de conclure un contrat de bail avec les requérants en tant que nouveaux propriétaires de l'appartement. Ils empêchèrent ces derniers et les membres de leurs familles de jouir de leurs prérogatives de propriétaires, en bloquant l'accès aux bâtiments et à la cour de leur immeuble par la pose d'un cadenas, en les menaçant verbalement et même en les agressant physiquement, et en les empêchant de faire les travaux nécessaires à la réhabilitation de leur bien. Le comportement des époux P. fut sanctionné par les autorités de police par un procès-verbal de contravention du 20 avril 1999, confirmé par un jugement du 16 novembre 1999 du tribunal de première instance de Bucarest.

7. Compte tenu du comportement des époux P., le 11 mai 1999, par l'intermédiaire d'un huissier de justice, les requérants les sommèrent de quitter les lieux, en leur indiquant qu'ils ne souhaitaient pas conclure avec eux un contrat de bail ; leur comportement agressif rendait impossible la cohabitation dans l'immeuble, circonstance de nature à empêcher la prorogation légale des baux d'habitation en vertu de l'article 13 i) de l'ordonnance d'urgence du Gouvernement n° 40/1999 sur la protection des locataires (« l'OUG n° 40/1999 »).

8. Face au refus des époux P. de donner suite à leur demande, en vertu des articles 25 et 24 b) alinéas 1 et 3 de la loi n° 114/1996 sur les immeubles à usage d'habitation (« la loi n° 114/1996 ») et de l'article 13 i) de l'OUG n° 40/1999, les requérants saisirent le tribunal de première instance de Bucarest d'une action en expulsion, invoquant que les époux P. empêchaient l'utilisation normale de l'immeuble et qu'ils refusaient de payer des loyers.

9. Par un jugement du 7 juin 2000, le tribunal de première instance accueillit l'action et ordonna l'expulsion des époux P. de l'immeuble des requérants. S'appuyant sur les déclarations de témoins entendus, sur le procès-verbal du 20 avril 1999 et sur le refus des défendeurs de répondre

aux questions posées par les juges (*interogatoriu*), le tribunal jugea que les époux P. occupaient l'appartement sans titre locatif et qu'ils avaient eu un comportement qui rendait impossible la cohabitation dans l'immeuble et empêchait l'utilisation normale du logement. Ce jugement fut confirmé, sur un appel des époux P., par un arrêt du 16 janvier 2001 rendu par le tribunal départemental de Bucarest.

10. Sur un recours des époux P., par un arrêt définitif du 22 mai 2001, la cour d'appel de Bucarest annula les décisions rendues par les juridictions inférieures et, sur le fond, rejeta l'action en expulsion des époux P. La cour d'appel constata que les époux P. avaient eu un comportement condamnable envers les requérants, manifestant ainsi le mécontentement à l'égard de leur qualité de nouveaux propriétaires, mais qu'un tel comportement ne correspondait pas au cas prévu par l'article 13 i) de l'OUG n° 40/1999, qui devait s'interpréter comme concernant exclusivement les rapports entre les différents locataires d'un immeuble. Partant, elle jugea qu'en vertu de l'article 11 de l'OUG n° 40/1999, il convenait de proroger de droit le contrat de bail conclu par les époux P. avec l'Etat, et qu'il incombait aux requérants d'envoyer une notification aux défendeurs, par un huissier de justice, conformément à l'article 10 de l'OUG n° 40/1999, pour les inviter à conclure un bail.

B. Seconde action en expulsion

11. Par un jugement du 14 février 2005, le tribunal de première instance fit droit à l'action des requérants en expulsion des époux P. de l'immeuble en cause au motif de l'absence de titre locatif de ces derniers, observant qu'en avril 2004 l'OUG n° 40/1999 avait cessé de produire ses effets relatifs à la prorogation de droit des baux d'habitation et que le bail dont bénéficiaient les défendeurs ne pouvait être renouvelé en vertu de l'article 14 de l'OUG n° 40/1999, vu l'absence de tout bail conclu entre les requérants et les époux P. Sur un appel des époux P., les requérants firent également valoir que les premiers n'avaient pas prouvé avoir payé les loyers dus pour l'appartement en litige. Par un arrêt du 15 novembre 2005, le tribunal départemental de Bucarest confirma le jugement rendu en première instance.

12. Par un arrêt du 6 septembre 2006, adopté à la majorité, la cour d'appel de Bucarest rejeta l'action en expulsion des époux P. En vertu de l'article 14 de l'OUG n° 40/1999, elle jugea que le défaut pour les propriétaires de leur envoyer une notification respectant les conditions strictes de fond et de forme prévues dans l'ordonnance précitée avait pour sanction le renouvellement du contrat de bail conclu par les époux P. avec l'Etat, pour la même durée de cinq ans. Par ailleurs, la cour d'appel considéra que l'existence des litiges entre les requérants et les époux P. n'était pas pertinente à cet égard. Enfin, s'appuyant sur les articles 11 (1) et

22 (3) de l'OUG n° 40/1999, la cour d'appel jugea aussi que le défaut de paiement de loyers par les époux P. ne pouvait être invoqué par les propriétaires comme motif pour les faire expulser de leur appartement.

13. Il ressort des informations fournies par les requérants qu'ils n'ont, à ce jour, pas récupéré la partie de leur bien occupé par les époux P., lesquels continuent d'y loger sans verser aucun loyer.

C. Plainte pénale pour le refus de tiers de respecter un jugement définitif ayant pour objet un immeuble

14. En vertu de l'article 271 (2) du code pénal, les requérants déposèrent une plainte pénale auprès du parquet près le tribunal de première instance de Bucarest, alléguant que les époux P. les empêcheraient d'accéder à la cour de l'immeuble qui leur avait été restitué par le jugement définitif du 14 mai 1998.

15. Par un arrêt du 4 novembre 2005, le tribunal départemental de Bucarest cassa avec renvoi la décision de non-lieu rendue par le parquet au sujet de la plainte des requérants. Un nouveau non-lieu rendu par le parquet susmentionné le 20 décembre 2006 fut infirmé par une résolution du 9 mars 2007 du procureur en chef du parquet en question qui, s'appuyant sur l'arrêt précité, ordonna un nouvel examen de la plainte pénale des requérants. Le procureur en chef constata que P.L. avait reconnu que son mari avait, en mars 2004, bloqué l'accès de la cour de l'immeuble aux requérants et nota que l'examen des faits commis s'imposait même si les époux P. avaient autorisé un accès partiel ultérieurement. Il ressort du dossier que la procédure en cause est pendante.

II. LE DROIT INTERNE PERTINENT

16. 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 les arrêts *Radovici et Stănescu c. Roumanie* (n°s 68479/01, 71351/01 et 71352/01, affaires jointes, §§ 53 à 58, 2 novembre 2006) et *Burzo c. Roumanie* (n° 75240/01, § 29, 4 mars 2008).

17. L'article 271 (2) du code pénal sanctionne le délit d'empêcher une personne d'utiliser un logement ou un immeuble qu'elle détient en vertu d'un jugement définitif. L'utilisation des menaces ou de la violence constituent des circonstances aggravantes. L'article 320 du code pénal

sanctionne, seulement sur une plainte pénale de la victime, le fait d'entraver l'usage normal d'une habitation. Par ailleurs, les conditions requises pour introduire une action civile possessoire, contre un trouble de la possession commis avec ou sans violence, sont décrites dans l'arrêt *Puşcaş c. Roumanie* (n° 30502/03, § 41 *in fine*, 11 octobre 2007).

EN DROIT

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

18. Les requérants allèguent une atteinte à leur droit au respect de leurs biens en raison de l'impossibilité d'obtenir l'expulsion des époux P. de leur immeuble, ces derniers occupant un appartement de cet immeuble sans titre locatif et sans payer de loyers, ainsi que de la réglementation en matière de prorogation des baux d'habitation (OUG n° 40/1990) qui leur imposerait une charge disproportionnée. Ils ajoutent que les époux P. les ont empêchés d'accéder à la cour de l'immeuble. Ils invoquent 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. »

19. Le Gouvernement s'oppose à cette thèse.

A. Sur la recevabilité

20. Dans la mesure où le grief des requérants comporte une branche portant sur le fait que les époux P. leur ont bloqué l'accès de la cour de l'immeuble, la Cour observe que, à la différence du cas de l'appartement litigieux occupé en vertu de l'OUG n° 40/1999 qui va faire l'objet d'un examen distinct ci-dessous, il ressort des dires des intéressés que l'entrave dans leur droit de propriété à l'égard du restant de l'immeuble serait due au comportement des époux P. Elle relève que plusieurs voies de recours apparaissent ouvertes aux requérants pour faire cesser l'entrave dans leur droit au respect de leurs biens commise par des particuliers par voie de fait (paragraphe 17 ci-dessus) et qu'ils ont d'ailleurs saisi le parquet compétent

d'une plainte pénale contre les époux P. en vertu de l'article 271 (2) du code pénal, n'ayant nullement contesté en l'espèce le caractère effectif de cette voie de recours dont l'examen est encore pendant à ce jour.

21. Au vu de ce qui précède, la Cour considère que cette partie du grief doit être rejetée pour non-épuisement des voies de recours internes, en application de l'article 35 §§ 1 et 4 de la Convention.

22. S'agissant du restant du grief, le Gouvernement soulève une exception tirée du non-épuisement des voies de recours internes. Selon lui, les requérants auraient dû engager contre les époux P. une procédure d'expulsion fondée sur l'article 24 de la loi n° 114/1996 et se plaindre expressément du non-paiement des loyers pendant plus de trois mois consécutifs. Par ailleurs, il soutient que les requérants auraient pu saisir les tribunaux internes d'une action en expulsion des époux P. à l'échéance du délai de cinq ans prévu par l'OUG n° 40/1999 pour proroger de droit le bail en faveur des locataires, soit après le 8 avril 2004, considérant qu'après cette date le renouvellement du bail ne peut intervenir que sur accord des parties en cause. Le Gouvernement verse au dossier des exemples de jurisprudence interne relative à des litiges locatifs.

23. Les requérants n'ont pas soumis d'observations sur ce point.

24. La Cour rappelle avoir déjà jugé dans plusieurs affaires que l'action en expulsion fondée sur l'article 24 b) de la loi n° 114/1996 n'était pas effective dans le cas des propriétaires se trouvant dans la situation des requérants et ne voit aucune raison d'aboutir à une autre conclusion en l'espèce (voir, entre autres, *Radovici et Stănescu c. Roumanie*, nos 68479/01, 71351/01 et 71352/01, §§ 62-66, 2 novembre 2006, *Spanoche c. Roumanie*, n° 3864/03, §§ 42-45, 26 juillet 2007, et *Arsenovici c. Roumanie*, n° 77210/01, §§ 30-32, 7 février 2008). D'ailleurs, comme dans la première affaire susmentionnée, elle observe que les requérants ont fondé leur action en expulsion également sur le défaut de paiement de loyers par les occupants de leur appartement (paragraphe 8 *in fine* ci-dessus). En outre, la Cour relève que, si une partie des décisions fournies par le Gouvernement porte sur des procédures relatives à l'application de l'article 24 en question, ce dernier n'a pas démontré que lesdites décisions ont acquis l'autorité de la chose jugée, car elles étaient susceptibles d'être réformées en recours.

25. S'agissant de l'introduction d'une action en expulsion des occupants de leur appartement après le 8 avril 2004 quand, selon le Gouvernement, les effets de l'OUG n° 40/1999 relatifs au renouvellement de droit des baux d'habitation auraient cessé, la Cour ne peut que constater que les requérants ont engagé une telle procédure, mais ont été débouté par les juridictions internes (paragraphe 11 et 12 ci-dessus).

26. Partant, il convient de rejeter l'exception du Gouvernement tirée du non-épuisement des voies de recours dans ses deux branches.

27. Par ailleurs, la Cour constate que, pour autant qu'il porte sur l'appartement occupé par les époux P. en vertu des dispositions légales en

matière de protection des locataires, ce grief n'est pas manifestement mal fondé au sens de l'article 35 § 3 de la Convention. Elle 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

28. Le Gouvernement considère que l'ingérence des autorités dans le droits des requérants de faire usage de leur bien, ingérence découlant du rejet de l'action en expulsion des époux P., était prévue par la loi, à savoir par l'OUG n° 40/1999, poursuivait un but légitime, à savoir la protection des intérêts des locataires dans une situation caractérisée par la pénurie des logements bon marché, et était proportionnée au but en question. Après avoir réitéré les arguments présentés sur la recevabilité, renvoyé à la requête *Robitu c. Roumanie* examinée par la Commission (n° 33352/96, décision du 20 mai 1998, Décisions et rapports (DR) 49) et enfin résumé les dispositions de l'OUG n° 40/1999, le Gouvernement conclut que la présente affaire est différente des affaires *Hutten-Czapska c. Pologne* ([GC], n° 35014/97, 19 juin 2006) et *Immobiliare Saffi c. Italie* ([GC], n° 22774/93, CEDH 1999-V).

29. Les requérants n'ont pas soumis d'observations en réponse.

30. La Cour a déjà eu l'occasion d'affirmer que l'OUG n° 40/1999 s'analyse en une réglementation de l'usage des biens qui poursuit un but d'intérêt général et que le système ainsi mis en place par les autorités nationales n'est pas critiquable en soi. Toutefois, après avoir examiné et identifié des dispositions défectueuses et des lacunes dans l'OUG n° 40/1999, elle a également jugé que sanctionner les propriétaires ayant omis de se conformer aux conditions de forme prévues par l'OUG n° 40/1999 en leur imposant une obligation aussi lourde que celle de garder les anciens locataires de l'Etat dans leur immeuble pendant plusieurs années, sans aucune possibilité concrète et réelle de percevoir un loyer, a fait peser sur eux une charge spéciale et exorbitante de nature à rompre le juste équilibre entre la protection du droit de l'individu au respect de ses biens et les exigences de l'intérêt général (voir, entre autres, *Radovici et Stănescu*, précité, § 89).

31. La Cour considère que la situation en l'espèce est similaire à celle décrite dans l'affaire *Radovici et Stănescu* précitée. Déboutés par les tribunaux internes de leurs actions en expulsion dirigées contre les anciens locataires de l'Etat qui occupaient leur appartement et avaient refusé de conclure un bail avec eux, et obligés de loger ces locataires en raison de la méconnaissance des dispositions strictes de l'OUG n° 40/1999, dont les lacunes ont été mentionnées ci-dessus, les requérants se sont vu pendant plusieurs années dans l'impossibilité d'utiliser l'appartement en question ou d'obtenir des loyers. Par ailleurs, en application de l'OUG n° 40/1999, les

tribunaux internes ont jugé que le défaut de paiement de loyers par les époux P. ne saurait être invoqué comme motif d'expulsion par les requérants, propriétaires de l'appartement en cause.

32. Partant, la Cour considère que rien ne permet de s'écarter de la jurisprudence précitée et qu'il y a eu violation de l'article 1 du Protocole n° 1.

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

33. 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

34. S'appuyant sur un rapport d'expertise, les requérants réclament 3 790 euros (EUR) pour le préjudice matériel subi du fait des loyers non perçus de la part des époux P. pour l'appartement en cause entre décembre 1998 et mai 2007 et 32 640 EUR pour le dommage subi par le défaut d'utiliser d'autres pièces de l'immeuble en raison du comportement des époux P. Par ailleurs, les requérants demandent 10 000 EUR pour chacun d'entre eux pour le préjudice moral subi du fait de la frustration et de l'humiliation ressenties en raison de l'impossibilité d'utiliser leur immeuble.

35. Au regard du dommage matériel allégué, le Gouvernement note que l'objet matériel de la requête est représenté par l'appartement loué aux époux P. Admettant que le montant de 3 790 EUR représente une estimation raisonnable des loyers non perçus pour cet appartement, il s'oppose à l'octroi d'une autre somme à ce titre. Quant au préjudice moral invoqué, le Gouvernement renvoie à d'autres affaires similaires jugées par la Cour et considère que le montant sollicité est excessif.

36. S'agissant de la demande au titre du dommage matériel, la Cour a constaté en l'espèce une violation de l'article 1 du Protocole n° 1 en raison des restrictions subies par les requérants pendant plusieurs années relativement à l'usage de leur appartement occupé par les époux P., restrictions issues de l'OUG n° 40/1990, ainsi que de l'impossibilité en découlant de faire condamner les occupants de cet appartement à leur verser un loyer. La Cour n'aperçoit pas de lien de causalité entre la violation constatée et le dommage matériel allégué en raison du défaut d'utilisation d'autres pièces de l'immeuble que l'appartement occupé par les époux P. et rejette la demande des requérants à cet égard. En revanche, elle considère

que l'octroi d'une somme pour privation de jouissance de l'appartement en cause est donc en liaison directe avec la violation constatée. De plus, la Cour note qu'en l'espèce les époux P. continuent à occuper l'appartement des requérants sans payer un quelconque loyer (voir *Popescu et Toader*, n° 27086/02, § 47, 8 mars 2007, et *Tarik c. Roumanie*, n° 75849/01, § 68 *in fine*, 7 février 2008).

37. Partant, la Cour considère qu'il convient d'allouer conjointement aux requérants l'intégralité de la somme demandée à ce titre pour dommage matériel, à savoir 3 790 EUR.

38. Par ailleurs, la Cour estime que les requérants ont subi un préjudice moral du fait de la frustration provoquée par l'atteinte à leur droit d'utiliser l'appartement en question. Eu égard à l'ensemble des éléments se trouvant en sa possession et statuant en équité, comme le veut l'article 41 de la Convention, la Cour alloue 1 000 EUR à chacun des requérants pour le préjudice moral subi.

B. Frais et dépens

39. Les requérants n'ont pas soumis de demande de remboursement des frais et dépens exposés pour les procédures devant les juridictions internes ou devant la Cour.

C. Intérêts moratoires

40. 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 relatif à l'atteinte au droit des requérants d'usage de l'appartement occupé par les époux P., 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 verser aux requérants, dans les trois mois à compter du jour où l'arrêt sera devenu définitif en vertu de l'article 44 § 2 de la Convention, les sommes suivantes à convertir dans la monnaie de l'Etat défendeur au taux applicable à la date du règlement :

- i. 3 790 EUR (trois mille sept cent quatre-vingt-dix euros) conjointement aux requérants, plus tout montant pouvant être dû à titre d'impôt, pour dommage matériel ;
- ii. 1 000 EUR (mille euros) à chacun des requérants, plus tout montant pouvant être dû à titre d'impôt, pour dommage moral ;
- b) 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 29 juillet 2008, en application de l'article 77 §§ 2 et 3 du règlement.

Santiago Quesada
Greffier

Josep Casadevall
Président