



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

TROISIÈME SECTION

AFFAIRE DUMITRESCU c. ROUMANIE (n° 2)

(Requête n° 29517/02)

ARRÊT

STRASBOURG

23 septembre 2008

DÉFINITIF

23/12/2008

Cet arrêt peut subir des retouches de forme.

En l'affaire Dumitrescu c. Roumanie (n° 2),

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 Ziemele,
Luis López Guerra,
Ann Power, *juges*,

et de Santiago Quesada, *greffier de section*,

Après en avoir délibéré en chambre du conseil le 2 septembre 2008,

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

PROCÉDURE

1. A l'origine de l'affaire se trouve une requête (n° 29517/02) dirigée contre la Roumanie et dont une ressortissante de cet Etat, M^{me} Iulia Dumitrescu (« la requérante »), a saisi la Cour le 23 juillet 2002 en vertu de l'article 34 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales (« la Convention »). A la suite du décès de la requérante le 2 juillet 2006, par une lettre du 1^{er} septembre 2007, MM. Gheorghe Dumitrescu et Gabriel Dumitrescu, ses héritiers, ont exprimé le souhait de poursuivre la procédure devant la Cour.

2. Le gouvernement roumain (« le Gouvernement ») est représenté par son agent, M. Răzvan-Horațiu Radu, du ministère des Affaires étrangères.

3. Le 29 juin 2007, 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 était née en 1934 et résidait à Bucarest.

5. A l'issue d'une action en revendication, la cour d'appel de Bucarest par un arrêt du 18 avril 2001, confirma en dernier ressort le jugement rendu le 23 mai 2000 par le tribunal de première instance de Bucarest qui avait condamné les autorités à restituer à la requérante une maison et son terrain

d'assiette sis au n° 41, rue Romulus, à Bucarest, qui avaient été nationalisés de manière illégale.

6. La requérante dut toutefois tenir compte de l'entrée en vigueur de l'ordonnance d'urgence du Gouvernement n° 40/1999 sur la protection des locataires (« l'OUG n° 40/1999 »), qui prévoyait l'obligation pour les propriétaires de respecter une procédure stricte permettant aux anciens locataires de l'Etat de faire valoir leur droit de se voir proroger la durée de leurs baux d'habitation. En février et mars 2002, elle fit donc délivrer par l'intermédiaire d'un huissier de justice aux locataires des quatre appartements de la maison en cause, à savoir V.S., E.B., E.G. et E.V., des notifications en vue de la conclusion éventuelle de nouveaux baux.

7. Estimant qu'en raison respectivement de l'absence de toute réponse ou de la tardiveté de celle-ci au sens de l'article 10 (2) de l'OUG n° 40/1999, les occupants des appartements susmentionnés n'avaient pas respecté les conditions prévues par l'ordonnance précitée pour exprimer leur souhait de conclure des baux d'habitation avec elle en tant que nouvelle propriétaire, le 26 avril 2002, la requérante saisit le tribunal de première instance de Bucarest d'une action en expulsion des anciens locataires de l'Etat. En réponse à la demande reconventionnelle de ces derniers tendant à ce que leurs baux d'habitation soient prorogés en vertu de l'OUG n° 40/1999, la requérante – retraitée – fit valoir devant le tribunal, entre autres, que les locataires en question ne lui payaient aucun loyer afin qu'elle puisse payer les impôts afférents et effectuer les travaux d'entretien et les réparations nécessaires dans la maison en cause.

8. Par un jugement du 5 août 2002, le tribunal de première instance accueillit partiellement l'action de la requérante seulement en ce qui concernait l'expulsion d'E.V., qui n'avait pas envoyé à la première une lettre de réponse à la notification reçue, dans le délai de soixante jours prévu par l'article 11 (2) de l'OUG n° 40/1999, pour manifester son souhait de conclure un contrat de bail. En revanche, rejetant le restant de l'action de l'intéressée, le tribunal accueillit les demandes reconventionnelles de V.S., E.B. et E.G., et condamna la requérante à conclure des baux avec elles, conformément à l'OUG n° 40/1999.

9. La requérante et E.V. formèrent l'une et l'autre un pourvoi en recours (*recurs*) contre le jugement précité devant le tribunal départemental de Bucarest. A l'audience du 6 novembre 2002, le tribunal ajourna l'affaire au 18 novembre 2002 pour permettre aux parties de se faire représenter par un avocat. Il ressort du procès-verbal d'audience que la requérante n'avait pas sollicité un tel délai. A l'audience du 18 novembre 2002, lors des débats sur les recours, E.G. versa au dossier une quittance attestant que les autorités locales continuaient de percevoir les loyers qu'elle leur payait pour l'appartement qu'elle occupait. Le tribunal ajourna le prononcé de l'arrêt au 25 novembre 2002 pour permettre aux parties de déposer des conclusions écrites, ce que la requérante fit le 20 novembre 2002.

10. Par un arrêt définitif du 25 novembre 2002, adopté à la majorité, le tribunal départemental de Bucarest fit droit au pourvoi-recours d'E.V. et condamna la requérante à conclure avec elle aussi un contrat de bail. Il considéra que, malgré le non-respect par E.V. de la « formalité » prévue par l'article 11 (2) de l'OUG n° 40/1999 de répondre à la notification qui lui avait été adressée par la requérante, la locataire en cause n'avait pas non plus exprimé clairement son refus de conclure le bail. Estimant que la requérante n'avait pas prouvé qu'elle s'était présentée au rendez-vous fixé dans la notification, le tribunal jugea que la situation ainsi créée pouvait être assimilée au cas de « mésentente » entre les parties prévu par l'article 15 (2) de la loi n° 10/2001, E.V. étant en droit de bénéficier de la prorogation de son bail compte tenu de sa bonne foi.

11. Le 15 avril 2003, en vertu de l'OUG n° 40/1999, la requérante conclut des contrats de bail avec E.V. et E.G. pour une durée expirant le 8 avril 2004. Les deux appartements loués avaient une superficie d'environ 115 m² chacun. Le loyer mensuel prévu dans les baux en question, fixé conformément aux critères de l'OUG n° 40/1999, était de 300 nouveaux lei roumains (RON) et de 345 RON, soit environ 82 euros (EUR) et 94 EUR respectivement. A une date non précisée, peu de temps après le rejet de l'action en expulsion, les autres locataires des appartements de la requérante, à savoir V.S. et E.B., libérèrent les appartements qu'elles avaient occupés.

12. Selon la requérante, dont les dires ne sont pas contestés par le Gouvernement, les occupants de ses appartements ne lui avaient payé aucun loyer avant le 15 avril 2003. Après cette date et jusqu'à leur expulsion de l'immeuble (paragraphe 15 ci-dessous), E.V. et E.G. s'acquittèrent régulièrement du loyer prévu dans les baux susmentionnés qu'elles avaient conclus avec la requérante.

13. A la suite du décès de la requérante le 2 juillet 2006, par un jugement définitif du 5 décembre 2006, le tribunal de première instance de Bucarest partagea les biens successoraux de l'intéressée entre ses deux héritiers, Gh.D. et G.D., selon une transaction conclue entre ces derniers, l'immeuble sis au n° 41, rue Romulus revenant à G.D.

14. Essuyant un refus de la part des locataires E.V. et E.G., qui ne voulaient pas quitter à la fin de leurs baux les appartements qu'elles occupaient, les héritiers de la requérante saisirent les tribunaux internes d'actions en expulsion des locataires en cause, pour absence de titre locatifs, actions qui furent accueillies par des arrêts définitifs des 24 octobre 2006 et 20 février 2007 rendus par la cour d'appel de Bucarest. Par les mêmes arrêts, la cour d'appel rejeta la demande reconventionnelle des locataires, qui s'appuyaient sur l'OUG n° 40/1999 pour réclamer la prorogation de leurs baux pour une durée de cinq ans.

15. Les 25 avril et 31 mai 2007, à l'aide d'un huissier de justice et d'agents de police, les héritiers de la requérante firent expulser E.V. et E.G. et prirent possession des appartements occupés par ces dernières.

II. LE DROIT INTERNE PERTINENT

16. L'essentiel de la réglementation interne pertinente en la matière, à savoir des extraits de la loi 114 du 11 octobre 1996 sur le logement (« la loi n° 114/1996 »), de 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 de la loi n° 241 du 16 mai 2001 qui a approuvé l'OUG n° 40/1999 (« la loi n° 241/2001 »), est exposé dans les arrêts *Radovici et Stănescu c. Roumanie* (nos 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. Par ailleurs, les dispositions légales relatives aux obligations des propriétaires découlant d'un contrat de bail et au calcul des loyers pour la période des faits sont présentées dans l'arrêt *Burzo* (précité, §§ 30 et 32-33).

Il convient d'ajouter qu'en février 2003, le salaire mensuel net moyen calculé au niveau de l'économie nationale par l'Institut national de la statistique (l'INSEE) était d'environ 125 EUR.

18. Décrivant la procédure que devaient suivre le propriétaire et le locataire pour conclure un nouveau contrat de bail, conformément aux dispositions de l'OUG n° 40/1999 tendant à la prorogation des baux d'habitation, l'article 10 (2) de cette ordonnance prévoyait que l'ancien locataire de l'Etat avait l'obligation d'envoyer au propriétaire, par une lettre avec accusé de réception et dans un délai de trente jours à partir de la date où il avait reçu la notification de ce dernier, sa demande visant la conclusion d'un nouveau contrat de bail. L'article 11 (2) prévoyait que 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 donnait au propriétaire la faculté de demander l'expulsion inconditionnelle du locataire. Enfin, l'article 15 (2) de la loi n° 10/2001 sur le régime juridique des biens nationalisés de manière illégale précisait que la non-conclusion d'un contrat de bail selon la procédure de l'OUG n° 40/1999 en raison d'une « mésentente » entre le propriétaire et l'occupant de l'appartement due au montant du loyer demandé par le premier ou au souhait de celui-ci de limiter la superficie à louer était sanctionnée par la prorogation de droit du bail antérieur dont disposait l'ancien locataire de l'Etat, jusqu'à la conclusion d'un nouveau bail dans le cadre de l'OUG n° 40/1999.

EN DROIT

I. QUESTION PRÉLIMINAIRE

19. Tout en notant que les deux héritiers de la requérante ont exprimé le souhait de poursuivre la procédure devant la Cour après le décès de l'intéressée, le Gouvernement observe que, à la suite du partage de la succession par le jugement définitif du 5 décembre 2006, l'immeuble sis au n° 41, rue Romulus dont font partie les appartements litigieux a été attribué à M. Gabriel Dumitrescu. Dès lors, estime le Gouvernement, la Cour devrait ne pas prendre en considération la requête en ce qui concerne l'autre héritier, M. Gheorghe Dumitrescu.

20. Les héritiers de la requérante contestent les arguments du Gouvernement, estimant en substance que le partage des biens successoraux de l'intéressée en 2006 ne devrait pas avoir d'effets sur leur droit de continuer une requête qui porte principalement sur des faits intervenus avant cette date.

21. La Cour observe que les héritiers de la requérante souhaitent continuer la requête introduite par cette dernière, requête qui concerne non seulement l'atteinte alléguée au droit au respect de ses biens, mais également l'iniquité de la procédure en expulsion des occupants des appartements en cause. Par ailleurs, elle note que les effets du jugement de partage successoral du 5 décembre 2006 concernent seulement la période postérieure à l'ouverture de la succession de la requérante, alors que le grief tiré du défaut de jouissance des appartements en question porte essentiellement sur la période antérieure au décès. Enfin, elle rappelle avoir jugé dans une première affaire introduite par la requérante devant la Cour au sujet d'un autre appartement de l'immeuble en cause que ses deux héritiers pouvaient prétendre avoir un intérêt suffisant pour justifier la poursuite de l'examen de la requête et se substituer à l'intéressée dans l'affaire en question (*Dumitrescu c. Roumanie* (n° 1), n° 14019/05, §§ 17-19, 14 février 2008). Au vu de ce qui précède, les arguments présentés par le Gouvernement en l'espèce ne sauraient mener la Cour à une conclusion différente dans la présente affaire.

22. Pour des raisons d'ordre pratique, il convient de continuer d'appeler M^{me} Iulia Dumitrescu la « requérante » bien qu'il faille aujourd'hui attribuer cette qualité à ses héritiers (*Dalban c. Roumanie* [GC], n° 28114/95, § 1, CEDH 1999-VI, et *Dumitrescu* (n° 1), précité, § 19).

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

23. La requérante allègue en substance une atteinte à son droit au respect de ses biens en raison de la charge disproportionnée imposée par la réglementation en matière de prorogation des baux d'habitation (OUG n° 40/1990) et par l'interprétation restrictive et arbitraire de celle-ci faite par les tribunaux internes qui ont rejeté son action en expulsion des anciens locataires de l'Etat. Cela se serait traduit par l'impossibilité de percevoir un loyer avant le 15 avril 2003 et, comme l'ont précisé les héritiers de la requérante le 3 septembre 2007 après la communication de la requête, par la perception entre le 15 avril 2003 et 31 mai 2007, date d'expulsion effective de la dernière locataire, de loyers inférieurs à ceux du marché locatif. La requérante 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. »

24. Le Gouvernement s'oppose à cette thèse.

A. Sur la recevabilité

25. La Cour estime que, eu égard aux faits pertinents, aux dispositions légales applicables ainsi qu'à la manière dont le grief de la requérante a été formulé et complété, il convient de distinguer dans l'examen de ce grief la période antérieure au 15 avril 2003 et celle entre cette date et mai 2007.

26. Pour ce qui est de la période postérieure au 15 avril 2003, la requérante se plaint du montant du loyer mensuel qui lui a été payé par les locataires E.V. et E.G., montant qui correspondait aux critères et au plafond fixés par l'OUG n° 40/1999 et qui aurait été inférieur aux loyers pratiqués sur le marché immobilier. A ce titre, elle s'appuie sur un rapport d'expertise et sur des annonces immobilières de 2007, soutenant que le loyer mensuel sur le marché immobilier pour un appartement similaire à ceux occupés par E.V. et E.G. est de 450 EUR minimum. Selon l'intéressée, vu l'absence de démarches effectives de sa part pour réduire ce problème endémique, l'Etat ne saurait invoquer la pénurie de logements pour obliger les propriétaires à en supporter les conséquences.

27. La Cour note que les contrats de bail d'E.V. et d'E.G. conclus en vertu de l'OUG n° 40/1999 sont arrivés à échéance le 8 avril 2004 et que les

tribunaux internes ont confirmé que l'OUG n° 40/1999 n'était plus applicable aux baux en cause, qui ne pouvaient par conséquent être prorogés en vertu des dispositions de celle-ci, les locataires en question ne disposant d'aucun titre locatif (paragraphe 14 *in fine*). Partant, la Cour considère que le préjudice prétendument subi par la requérante du fait des sommes perçues au titre du loyer après le 8 avril 2004 ne saurait être imputé aux autorités en raison de l'application des dispositions de l'OUG n° 40/1999. Or, en dépit de ces circonstances, la requérante n'a pas sollicité dans le cadre de la seconde procédure d'expulsion précitée ou dans une autre action civile que ses anciens locataires soient condamnés à la dédommager pour le préjudice subi du fait que ces derniers ont continué d'occuper les appartements en cause sans titre locatif après le 8 avril 2004 en ne lui versant au titre du loyer qu'une somme à ses yeux dérisoire.

28. S'agissant de la période comprise entre le 15 avril 2003 et le 8 avril 2004, durant laquelle, en vertu de l'OUG n° 40/1999 régissant les deux baux en cause, le loyer mensuel était plafonné, à supposer même que le grief concernant le montant des loyers perçus n'ait pas été formulé tardivement par la requérante en raison de l'examen de l'applicabilité de l'OUG n° 40/1999 dans la seconde procédure en expulsion, la Cour considère que la requérante n'a pas prouvé avoir subi une charge disproportionnée du fait du montant du loyer plafonné. Elle note d'abord que l'ingérence en cause était prévue par l'OUG n° 40/1999 et poursuivait le but d'intérêt général de la protection des locataires dans une situation qui se caractérisait par la pénurie de logements bon marché (*Burzo*, précité, § 59). La Cour relève ensuite que la présente affaire est différente des autres affaires dans lesquelles elle a examiné les dispositions légales imposant un loyer plafonné au propriétaire, largement inférieur à celui pratiqué sur le marché immobilier, pour conclure que ce dernier avait subi une charge disproportionnée dans la mesure où, sans parler de l'obtention d'un certain profit, ce loyer ne couvrait même pas les frais d'entretien et de réparation ainsi que les impôts dus pour l'appartement en question (*Ghigo c. Malte*, n° 31122/05, §§ 66-69, 26 septembre 2006 et, *mutatis mutandis*, *Burzo*, précité, §§ 65 et 67, et *Hutten-Czapska c. Pologne*, [GC], n° 35014/97, §§ 224 et 239, CEDH 2006-...). Au vu des circonstances de l'espèce, la Cour estime que, eu égard à la marge d'appréciation de l'Etat en la matière et à la durée des baux en cause, la requérante n'a pas eu à subir une charge excessive du fait du plafonnement des loyers par l'OUG n° 40/1999.

29. Partant, cette partie du grief de la requérante est manifestement mal fondée et doit être rejetée en application de l'article 35 §§ 3 et 4 de la Convention.

30. S'agissant du restant du grief, à savoir l'impossibilité de percevoir un loyer avant le 15 avril 2003 et la charge disproportionnée imposée par la réglementation en matière de prorogation des baux d'habitation (OUG n° 40/1990) et par l'interprétation restrictive et arbitraire qu'en

auraient faite les tribunaux internes qui ont rejeté l'action en expulsion des anciens locataires de l'Etat, 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 qu'il ne se heurte à aucun autre motif d'irrecevabilité. Il convient donc de le déclarer recevable.

B. Sur le fond

31. Après avoir présenté les dispositions pertinentes de l'OUG n° 40/1999, le Gouvernement considère que l'ingérence des autorités dans le droit de la requérante au respect de ses biens découlant des restrictions d'usage de ses appartements, était prévue par la loi, à savoir par l'OUG précitée, poursuivait un but légitime, à savoir la protection des intérêts des locataires dans une situation caractérisée par la pénurie de logements bon marché, et était proportionnée au but en question. Après avoir renvoyé à la requête *Robitu c. Roumanie* examinée par la Commission (n° 33352/96, décision du 20 mai 1998, Décisions et rapports (DR) 49), le Gouvernement soutient que la présente affaire se distingue de l'affaire *Radovici et Stănescu* précitée dans la mesure où la requérante s'est vue payer par E.V. et E.G. un loyer raisonnable.

32. La requérante fait valoir qu'en raison des dispositions de l'OUG n° 40/1999 et de l'interprétation arbitraire faite par les tribunaux internes dans la première action en expulsion, elle s'est vue dans l'impossibilité de percevoir un loyer entre l'arrêt définitif du 18 avril 2001 condamnant les autorités à lui restituer les appartements en cause et le 15 avril 2003. Elle considère qu'elle a respecté la procédure de notification envers les anciens locataires prévue par l'OUG n° 40/1999 et que, pour la période susmentionnée, sa situation est identique à celle des requérantes de l'affaire *Radovici et Stănescu*.

33. 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).

34. La Cour considère que la situation en l'espèce est similaire à celle décrite dans l'affaire *Radovici et Stănescu* précitée. Déboutée par les tribunaux internes de son action en expulsion dirigée contre les anciens locataires de l'Etat qui occupaient ses appartements en vertu de baux d'habitation conclus avec les autorités, et obligée de loger ces locataires au motif d'une méconnaissance des dispositions strictes de l'OUG n° 40/1999, dont les lacunes ont été mentionnées dans l'affaire susmentionnée, la requérante s'est trouvée pendant environ deux ans dans l'impossibilité d'utiliser les appartements en question ou d'obtenir des loyers. A ce titre, la Cour observe que, selon l'article 11 (1) *in fine* de l'OUG n° 40/1999, le non-paiement des loyers par les anciens locataires de l'Etat jusqu'à la conclusion du nouveau contrat ne pouvait être invoqué par le propriétaire comme motif d'expulsion et que le Gouvernement n'a ni soutenu ni prouvé que l'intéressée disposait d'une voie de droit lui permettant de condamner les premiers au paiement des loyers, alors qu'il n'y avait pas de bail conclu entre les parties et qu'il apparaît que les autorités continuaient de percevoir des loyers pour les appartements en cause (voir, *mutatis mutandis*, *Radovici et Stănescu*, précité, §§ 79, 80 et 82, et le paragraphe 9 ci-dessus). D'ailleurs, la Cour note que le non-paiement des loyers par les anciens locataires de l'Etat avant le 15 avril 2003 n'est pas contesté par le Gouvernement et que l'intéressée a aussi soulevé cet argument devant les tribunaux internes au cours de son action en expulsion (paragraphe 7 *in fine*).

35. 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.

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

36. La requérante allègue une méconnaissance de son droit à un procès équitable et à l'égalité des armes dans la procédure en expulsion terminée par l'arrêt du 25 novembre 2002, du fait que les motifs du pourvoi en recours d'E.V. ne lui auraient été communiqués qu'au stade des débats et que le tribunal départemental ne lui aurait pas accordé de délai pour préparer sa défense, alors qu'elle n'était pas représentée par un avocat. Elle invoque l'article 6 § 1 de la Convention, dont la partie pertinente se lit ainsi :

« Toute personne a droit à ce que sa cause soit entendue (...) par un tribunal (...) qui décidera (...) des contestations sur ses droits et obligations de caractère civil (...) »

37. La Cour observe que, le 6 novembre 2002, le tribunal départemental de Bucarest a ajourné l'affaire au 18 novembre 2002 pour permettre aux parties de se faire représenter par des avocats. Par ailleurs, il ne ressort

nullement du dossier que les motifs de recours d'E.V. n'aient pas été communiqués à la requérante avant les débats du 18 novembre 2002 ou que cette dernière ait demandé au tribunal un délai à cette fin ; il n'y a aucune mention à cet égard dans le procès-verbal de l'audience précitée ou dans ses conclusions écrites du 20 novembre 2002 dans lesquelles, de toute manière, l'intéressée a pu faire valoir ses arguments pour combattre ceux d'E.V.

38. Il s'ensuit que ce grief doit être rejeté pour défaut manifeste de fondement, en application de l'article 35 §§ 3 et 4 de la Convention.

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

39. 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

40. S'appuyant sur une expertise immobilière établie à partir de l'observation d'annonces immobilières datant de 2007, la requérante réclame au titre du préjudice matériel qu'elle aurait subi en raison du défaut d'usage des appartements occupés par E.G. et E.V. 23 355 euros (EUR) pour la période comprise entre avril 2001 et avril 2003, et 37 441 EUR pour la période comprise entre avril 2003 et mai 2007. Par ailleurs, elle demande 2 000 EUR au titre du préjudice moral subi.

41. S'agissant du préjudice matériel allégué, le Gouvernement considère que la requérante ne saurait percevoir des dédommagements que pour la période comprise entre avril 2001 et avril 2003 et, s'appuyant sur une expertise immobilière, évalue le préjudice découlant du non-paiement des loyers par E.G. et E.V. à 3 159,45 EUR pour la période en cause. Il estime qu'un éventuel constat de violation pourrait constituer en lui-même une réparation suffisante du préjudice moral allégué.

42. Concernant la demande au titre du dommage matériel, la Cour rappelle avoir constaté en l'espèce une violation de l'article 1 du Protocole n° 1 en raison des restrictions subies par la requérante entre avril 2001 et avril 2003 quant à l'usage de ses appartements, notamment l'impossibilité dans laquelle elle s'est trouvée de faire condamner les occupants des appartements à lui verser un loyer. La Cour n'aperçoit pas de lien de causalité entre la violation constatée et le dommage matériel allégué pour la période postérieure à celle susmentionnée et rejette la demande de la requérante à cet égard. En revanche, elle considère que l'octroi d'une

somme pour privation de jouissance de ses appartements entre avril 2001 et avril 2003 est bien en liaison directe avec la violation constatée.

43. Tout en admettant que la requérante a indéniablement subi un préjudice matériel du fait de la violation constatée, la Cour estime que les éléments du dossier ne permettent pas d'établir avec précision l'ampleur du préjudice effectivement supporté, ce préjudice étant fonction de plusieurs variables.

44. S'agissant de la demande de l'intéressée au titre du dommage moral, la Cour considère que la frustration résultant des restrictions subies par la requérante pendant la période précitée quant à l'usage de ses appartements ne saurait être réparée par le simple constat de violation figurant dans le présent arrêt.

45. 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 à la requérante 7 000 EUR, toutes causes de préjudice confondues.

B. Frais et dépens

46. La requérante n'a 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

47. 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 pour autant que celui-ci se rapporte à la période comprise entre le 18 avril 2001 et le 15 avril 2003, 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 conjointement à MM. Gheorghe Dumitrescu et Gabriel Dumitrescu, héritiers de la requérante, dans les trois mois à compter du jour où l'arrêt sera devenu définitif conformément à l'article 44 § 2 de la Convention, 7 000 EUR

(sept mille euros), à convertir dans la monnaie de l'Etat défendeur au taux applicable à la date du règlement, toutes causes de préjudice confondues, plus tout montant pouvant être dû à titre d'impôt ;

b) qu'à compter de l'expiration dudit délai et jusqu'au versement, ce montant sera 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 23 septembre 2008, en application de l'article 77 §§ 2 et 3 du règlement.

Santiago Quesada
Greffier

Josep Casadevall
Président