



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

TROISIÈME SECTION

AFFAIRE MARCEL ROȘCA c. ROUMANIE

(Requête n° 1266/03)

ARRÊT

STRASBOURG

7 octobre 2008

DÉFINITIF

06/04/2009

Cet arrêt peut subir des retouches de forme.

En l'affaire Marcel Roșca 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 Ziemele,

Luis López Guerra,

Ann Power, *juges*,

et de Santiago Quesada, *greffier de section*,

Après en avoir délibéré en chambre du conseil le 16 septembre 2008,

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

PROCÉDURE

1. A l'origine de l'affaire se trouve une requête (n° 1266/03) dirigée contre la Roumanie et dont un ressortissant de cet Etat, M. Marcel Roșca (« le requérant »), a saisi la Cour le 19 septembre 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 gouvernement roumain (« le Gouvernement ») est représenté par son agent, M. Răzvan-Horațiu Radu, du ministère des Affaires étrangères.

3. Le 29 juin 2007, le président de la troisième section a décidé de communiquer la requête au Gouvernement. Comme le permet l'article 29 § 3 de la Convention, il a en outre été décidé que seraient examinés en même temps la recevabilité et le fond de l'affaire.

EN FAIT

I. LES CIRCONSTANCES DE L'ESPÈCE

4. Le requérant est né en 1937 et réside à Bucarest.

5. Par un jugement du 19 septembre 1994, le tribunal de première instance de Craiova fit droit à l'action en revendication d'un immeuble que l'Etat s'était abusivement approprié en 1949. Le tribunal ordonna aux autorités administratives compétentes de restituer l'immeuble au requérant et à sa sœur.

6. Les actions ultérieures d'expulsion des occupants de l'immeuble, introduites par le requérant, furent rejetées, faute pour le requérant d'avoir

respecté dans ses lettres envoyées aux occupants de l'immeuble, la procédure pour la conclusion des contrats de bail, prévue par les articles 10-11 de l'ordonnance d'urgence du Gouvernement n° 40/1999 sur la protection des locataires et la fixation du montant du loyer pour les locaux à usage d'habitation (arrêts définitifs du 3 février 2000 et du 4 avril 2002 de la cour d'appel de Craiova).

7. Les locataires sont dès lors restés dans l'immeuble sans payer de loyer au requérant. Selon les informations fournies par ce dernier, deux des locataires ont été expulsés de l'immeuble en avril 2008, et les trois autres demeurent toujours dans l'immeuble.

II. LE DROIT INTERNE PERTINENT

8. L'essentiel du droit interne pertinent est décrit dans les arrêts *Radovici et Stănescu c. Roumanie* (n°s 8479/01, 71351/01 et 71352/01, 2 novembre 2006, §§ 53-59) et *Burzo c. Roumanie* (n° 75240/01, §§ 26-34, 4 mars 2008).

EN DROIT

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

9. Le requérant allègue en substance que son droit au respect de ses biens a été enfreint à l'issue des procédures en expulsion, qui l'auraient arbitrairement privé de son droit à l'usage de son bien immeuble, alors que les occupants de l'immeuble, anciens locataires de l'Etat, ont constamment refusé de conclure des baux avec lui et de lui payer un loyer. Le droit invoqué par le requérant est prévu par l'article 1 du Protocole n° 1 à la Convention, 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

10. La Cour constate que la requête n'est pas manifestement mal fondée au sens de l'article 35 § 3 de la Convention. La Cour relève par ailleurs qu'elle ne se heurte à aucun autre motif d'irrecevabilité. Il convient donc de la déclarer recevable.

B. Sur le fond

11. Le Gouvernement fait une présentation détaillée de l'ordonnance n° 40 et des mécanismes qu'elle met en place pour régir les relations entre propriétaires et locataires. Il estime que le requérant a subi une ingérence mais que celle-ci était prévue par la loi, poursuivait un but légitime et était nécessaire pour réglementer l'usage des biens, en conformité avec l'intérêt général.

12. Il met aussi en avant le fait qu'à la différence de l'affaire *Radovici et Stănescu*, précitée, dans laquelle les juridictions ont sanctionné le non-respect des conditions de forme requises par la législation pertinente, la présente affaire ne repose pas sur les formalités requises par l'ordonnance mais plutôt sur le fait que le requérant n'a manifesté aucune intention de conclure des baux avec ses locataires, sa seule préoccupation étant d'obtenir leur expulsion, ce qui est contraire à la législation en la matière.

13. Le requérant conteste la position du Gouvernement.

14. La Cour a déjà eu l'occasion d'affirmer que l'ordonnance n° 40 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, l'application par les tribunaux internes des articles 10-11 de l'ordonnance a privé en l'espèce le requérant d'une possibilité évidente de percevoir un loyer ou d'utiliser son bien en raison des dispositions défectueuses et des lacunes relevées dans la législation d'urgence sur le logement (voir, *mutatis mutandis*, *Radovici et Stănescu*, précité, §§ 74-76 et 82).

15. La Cour considère que la situation en l'espèce est similaire à celle décrite dans l'affaire *Radovici et Stănescu* précitée, et note que le Gouvernement n'a pu prouver le refus allégué du requérant de signer des contrats de bail avec les occupants de son immeuble. Les constats des juridictions internes infirment d'ailleurs les allégations du Gouvernement.

16. La Cour estime que rien ne permet de s'écarter de la jurisprudence ainsi établie et considère que sanctionner le propriétaire ayant omis, par méconnaissance ou négligence, de se conformer aux conditions de forme prévues par l'ordonnance en lui imposant une obligation aussi lourde que celle de garder des locataires dans son immeuble pendant plusieurs années, sans aucune possibilité concrète et réelle de percevoir un loyer, a fait peser sur lui une charge spéciale et exorbitante de nature à rompre le juste

équilibre entre les intérêts en jeu (voir, *mutatis mutandis*, *Radovici et Stănescu*, précité, §§ 76 – 90 ; *Spanoche c. Roumanie*, n° 3864/03, §§ 52-54, 26 juillet 2007 ; et *Popescu et Toader c. Roumanie*, n° 27086/02, §§ 36-38, 8 mars 2007).

Partant, il y a eu violation de l'article 1 du Protocole n° 1.

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

17. 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

18. Le requérant réclame 500 000 euros (EUR) au titre du préjudice matériel, représentant les loyers non perçus pendant douze ans et s'en remet à la sagesse de la Cour pour fixer une réparation au titre du dommage moral qu'il aurait subi.

Cependant, par une lettre du 5 avril 2008, le requérant revient sur sa position et réclame 10 000 000 EUR pour dommage moral.

19. Le Gouvernement argüe du fait que le requérant n'a pas demandé devant les juridictions internes les loyers non perçus. Il souligne que le requérant n'est pas le seul propriétaire de l'immeuble en question, l'action en revendication ayant donné gain de cause à la foi au requérant et à sa sœur. Il demande aussi à la Cour de ne pas spéculer sur la possibilité et le rendement de la location éventuelle des appartements en question et estime qu'en tout état de cause la somme réclamée par le requérant est exagérée. Il envoie un calcul détaillé du loyer que le requérant aurait pu obtenir pour l'immeuble, compte tenu des réglementations en vigueur, arrivant à une somme globale de 2 313 lei roumains (ROL) par mois pour la période allant du 15 juin 1998 au 8 avril 1999, et à la somme globale de 615 398 ROL pour la période allant du 8 avril 1999 au 8 avril 2004. Il fait toutefois savoir que cette dernière somme devrait être augmentée d'un taux qui varie en fonction de l'emplacement de l'immeuble, le Gouvernement n'étant pas en mesure de fournir ce taux pour l'immeuble en question.

Le Gouvernement estime que le requérant ne saurait prétendre au remboursement des loyers après le 8 avril 2004, l'ordonnance n° 40 n'étant plus en vigueur après cette date.

20. Le Gouvernement soutient enfin que le préjudice moral serait suffisamment compensé par un éventuel constat de violation.

21. 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 le requérant pendant plusieurs années relativement à l'usage de son immeuble. L'octroi d'une somme pour privation de jouissance est donc en liaison directe avec la violation constatée. De plus, la Cour note qu'en l'espèce les tiers ont continué à occuper l'immeuble du requérant jusqu'en 2008 sans payer un quelconque loyer (voir aussi *Popescu et Toader* précité, § 47).

22. Tout en admettant que le requérant 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. Elle note aussi, avec le Gouvernement, que le requérant n'est pas le seul propriétaire de l'immeuble en cause, mais que la présente requête n'a été introduite que par lui.

23. S'agissant de la demande de l'intéressé au titre du dommage moral, la Cour considère que la frustration résultant des restrictions subies pendant plusieurs années quant à l'usage de son immeuble ne saurait être réparée par le simple constat de violation figurant dans le présent arrêt.

24. 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 8 000 EUR, toutes causes de préjudice confondues.

B. Frais et dépens

25. Le requérant ne demande aucune somme pour les frais et dépens engagés.

C. Intérêts moratoires

26. 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 ;
2. *Dit* qu'il y a eu violation de l'article 1 du Protocole n° 1 à la Convention ;
3. *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, 8 000 EUR (huit mille euros), à convertir dans la monnaie de l'Etat défendeur 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 7 octobre 2008, en application de l'article 77 §§ 2 et 3 du règlement.

Santiago Quesada
Greffier

Josep Casadevall
Président