



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

TROISIÈME SECTION

**AFFAIRE MARIA DUMITRESCU et SORIN MUGUR
DUMITRESCU c. ROUMANIE**

(Requête n° 7293/02)

ARRÊT

STRASBOURG

14 octobre 2008

DÉFINITIF

14/01/2009

Cet arrêt peut subir des retouches de forme.

**En l'affaire Maria Dumitrescu et Sorin Mugur Dumitrescu
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 23 septembre 2008,

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

PROCÉDURE

1. A l'origine de l'affaire se trouve une requête (n° 7293/02) dirigée contre la Roumanie et dont les ressortissants de cet État, M^{me} Maria Dumitrescu et M. Sorin Mugur Dumitrescu (« les requérants »), ont saisi la Cour le 20 décembre 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 I. Friedmann-Nicolescu, avocat à Bucarest. Le gouvernement roumain (« le Gouvernement ») est représenté par son agent, M. Răzvan-Horațiu Radu, du ministère des Affaires étrangères.

3. Le 7 octobre 2005, 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 bien-fondé de l'affaire.

EN FAIT

I. LES CIRCONSTANCES DE L'ESPÈCE

4. La requérante, M^{me} Maria Dumitrescu, était une ressortissante roumaine, née en 1919 et résidant à Bucarest. Elle est décédée le 9 août 2002. Le requérant, M. Sorin Mugur Dumitrescu, le fils de la requérante, est un ressortissant roumain, né en 1959 et résidant à Bucarest.

Après le décès de sa mère, le requérant a entendu continuer la procédure au nom de la requérante et pour son propre compte.

A. Genèse de l'affaire

5. Le 27 novembre 1991, la requérante introduisit devant le tribunal de première instance de Bucarest une action en revendication d'un appartement sis à Bucarest, 17, boulevard Schitu Măgureanu, qui avait été illégalement nationalisé sur la base du décret n° 92/1950. Depuis 1989, l'appartement était occupé par la famille C., composée de cinq personnes, en vertu d'un bail conclu avec l'État.

6. Par un arrêt définitif du 8 avril 1992, le tribunal départemental de Bucarest accueillit la demande de la requérante. Par un arrêté du 14 juillet 1992, le maire de Bucarest ordonna la restitution de l'appartement à la requérante. Par un procès-verbal du 27 septembre 1993 fut constatée l'exécution de l'arrêté bien que la requérante n'eût pu entrer en possession de l'appartement. Le procès-verbal faisait également mention de l'obligation de la requérante de conclure un bail avec les locataires en vertu de la loi n° 5/1973 sur la gestion des logements et la réglementation des rapports entre propriétaires et locataires. Le 1^{er} octobre 1993, la requérante commença à acquitter les impôts afférents à l'appartement.

7. A une date non précisée, les locataires de l'appartement demandèrent au procureur général d'introduire un recours en annulation contre l'arrêt définitif du 8 avril 1992. Le 3 septembre 1996, ce dernier fit droit à leur demande, mais renonça ultérieurement à cette voie extraordinaire de recours. Par une décision du 15 septembre 1998, la Cour suprême de justice constata que le procureur général avait retiré le recours en annulation.

B. L'action en expulsion des locataires

8. Le 23 juillet 1996, la requérante forma une action en expulsion des locataires. Elle fit valoir que les locataires occupaient son appartement en l'absence de tout titre locatif.

9. Le 8 septembre 1998, elle notifia aux locataires, par le biais d'un huissier de justice, sa qualité de propriétaire de l'appartement et les invita à prendre contact avec elle dans un délai de trois jours afin de régler leur situation locative. Les locataires ne répondirent pas à la notification.

10. Le 28 novembre 1997, le tribunal de première instance suspendit l'examen de l'affaire sur demande des parties défenderesses, qui faisaient valoir que le procureur général avait introduit un recours en annulation contre l'arrêt définitif du 8 avril 1992 que les requérants envisageaient d'exécuter. Le 24 septembre 1998, après le retrait du recours en annulation, l'examen de l'affaire fut repris.

11. Par un jugement du 17 septembre 1999, le tribunal de première instance de Bucarest débouta les requérants. Il constata que les parties défenderesses occupaient l'appartement sur la base d'un bail conclu avec une entreprise d'État le 3 mai 1989, dont la validité avait été prolongée de plein droit par la loi n° 17/1994, pour une période de cinq ans et, ensuite, par l'ordonnance d'urgence du Gouvernement n° 40/1999 (ci-après « l'OUG n° 40/1999 »), pour une période allant jusqu'à trois ans.

12. Le tribunal releva aussi que les requérants n'avaient pas respecté l'obligation découlant de l'article 10 § 1 de l'OUG n° 40/1999 de notifier aux locataires, dans un délai de trente jours à compter de la date d'entrée en vigueur de l'ordonnance, par le biais d'un huissier de justice et par lettre recommandée avec accusé de réception, la date et l'endroit fixés en vue de la conclusion d'un contrat de bail. Partant, le tribunal décida que, en vertu de l'article 11 § 1 de l'OUG n° 40/1999, le non-respect par le propriétaire de ces formalités entraînait la prolongation du contrat antérieur.

13. La requérante interjeta appel contre ce jugement. Elle invoqua l'inopposabilité du bail à son égard, compte tenu, premièrement, du fait qu'il n'avait pas été inscrit dans le livre foncier, deuxièmement, du fait que l'appartement avait été loué par un non-propriétaire et, enfin, de l'inapplicabilité de l'OUG n° 40/1999 en l'espèce, eu égard au fait qu'elle n'était pas en vigueur au moment de l'introduction de l'action devant le tribunal de première instance.

14. Par un arrêt du 15 mars 2000, le tribunal départemental de Bucarest rejeta l'appel. Il estima tout d'abord que le bail d'habitation était bien opposable aux requérants car il contenait, d'une part, des obligations visant la possession d'un bien qui étaient opposables aux tiers et, d'autre part, selon l'article 1441 du code civil, le bail était opposable au nouvel acheteur s'il était constaté par un acte authentique ou sous seings privés et revêtu dans ce cas d'une date certifiée. Le tribunal jugea également que le bail était un simple acte d'administration et que, par conséquent, il pouvait être conclu même par un non-propriétaire. Enfin, il estima que l'OUG n° 40/1999 était applicable en l'espèce en retenant qu'elle était en vigueur au moment de l'examen de l'affaire.

15. La requérante forma un pourvoi en recours devant la cour d'appel de Bucarest. Elle alléguait l'inconstitutionnalité des articles 1 et 2 de la loi n° 17/1994 et de plusieurs articles de l'OUG n° 40/1999 en ce qu'ils contrevenaient au principe du respect du droit de propriété tel que garanti par la Constitution et l'article 1 du Protocole n° 1 à la Convention. Le 27 juin 2000, la cour d'appel se dessaisit en faveur de la Cour constitutionnelle pour l'examen de l'exception invoquée par la requérante.

16. Par une décision du 27 mars 2001, la Cour constitutionnelle rejeta l'exception d'inconstitutionnalité, faisant valoir que le bail était un acte d'administration qui ne touchait pas au cœur même du droit de propriété.

17. Par un arrêt du 26 juin 2001, la cour d'appel de Bucarest rejeta le recours sur le fond et confirma les décisions des tribunaux inférieurs.

C. L'action visant à l'échange obligatoire d'habitations

18. Le 14 avril 2000, les requérants notifièrent aux locataires, par l'intermédiaire d'un huissier de justice, leur intention de conclure avec eux un bail portant sur un autre appartement de quatre pièces, que le requérant avait acheté à cette fin le 22 mars 2000. Ce faisant, les requérants entendaient se placer sous l'empire des articles 23 à 25 de l'OUG n° 40/1999, visant le droit pour un propriétaire d'obtenir l'échange obligatoire de l'habitation de son locataire. Ils invitèrent les membres de la famille C. pour le 25 avril 2000 au bureau de l'huissier de justice, mais ces derniers ne s'y présentèrent pas.

19. En conséquence, le 9 mai 2000, la requérante forma une action tendant à l'échange obligatoire d'habitation, en concluant un bail portant sur le nouvel appartement.

20. Par un jugement du 4 juillet 2001, le tribunal de première instance de Bucarest accueillit l'action et ordonna l'échange obligatoire d'habitations. Cette décision fut confirmée en dernier ressort par un arrêt du tribunal départemental de Bucarest du 7 novembre 2001.

21. Les parties défenderesses demandèrent au procureur général l'introduction d'un recours en annulation contre ces décisions, mais ce dernier leur notifia son refus le 24 juin 2002.

D. L'exécution du jugement du 4 juillet 2001 du tribunal de première instance de Bucarest

22. Le requérant convoqua les membres de la famille C. devant un huissier de justice pour le 3 décembre 2001, afin de conclure le bail portant sur l'appartement de quatre pièces.

23. A la date susmentionnée, seul le père de famille se présenta chez l'huissier, mais il refusa de conclure le contrat dans les conditions proposées. Toutefois, les deux parties décidèrent d'un commun accord de se rencontrer de nouveau en présence d'un huissier le 14 janvier 2002. A cette date, trois des membres de la famille C. s'y présentèrent, mais ils refusèrent de conclure le contrat, faisant valoir qu'il ne s'agissait pas d'un appartement appartenant à l'État.

24. Le 13 février 2002, le requérant demanda l'exécution forcée du jugement du 4 juillet 2001 du tribunal de première instance de Bucarest. Par une décision du 20 février 2002, le tribunal de première instance de Bucarest fit droit à sa demande. Le 26 février 2002, l'huissier de justice intima aux membres de la famille C. d'évacuer l'appartement litigieux.

25. Le 1^{er} mars 2002, quatre des membres de la famille C. formèrent opposition à l'exécution du jugement du 4 juillet 2001 du tribunal de première instance de Bucarest. Ils invoquèrent le fait qu'ils avaient demandé au procureur général d'introduire un recours en annulation contre le jugement susmentionné et qu'ils avaient entamé une procédure visant à la constatation de leurs droits sur l'appartement litigieux.

26. Le 5 mars 2002, les quatre membres de la famille C. demandèrent également la suspension de l'exécution du jugement du 4 juillet 2001 jusqu'à ce que l'opposition contre l'exécution forcée soit examinée.

27. Deux jours plus tard, ils formèrent une action en référé, demandant par cette procédure d'urgence la suspension de l'exécution jusqu'à ce que la première action en suspension soit tranchée. Par une décision du 7 mars 2002, le tribunal de première instance accueillit l'action en référé. Par une décision du 18 mars 2002, il accueillit également l'action en suspension formée par la voie ordinaire.

28. En revanche, le tribunal rejeta, par un jugement du 25 mars 2002, le recours introduit contre l'exécution, estimant qu'aucun des motifs invoqués ne justifiait l'annulation des actes d'exécution réalisés par l'huissier de justice.

29. Les parties défenderesses formèrent un pourvoi en recours qui fut rejeté par le tribunal départemental de Bucarest, le 26 juin 2002, pour non-paiement du droit de timbre.

30. Le 8 avril 2002, l'huissier de justice informa les locataires que l'exécution du jugement du 4 juillet 2001 aurait lieu le lendemain. Il demanda également au bureau de police qu'un agent l'accompagne lors de l'exécution.

31. Le lendemain, l'huissier de justice se rendit à l'appartement litigieux, mais les membres de la famille C. n'y étaient pas présents. L'huissier afficha sur le bâtiment une notification en vue de l'exécution pour le 16 avril et, ensuite, pour le 8 juillet 2002.

32. Après plusieurs négociations qui se déroulèrent les 8, 9, 11 et 12 juillet 2002, les requérants et les membres de la famille C. aboutirent à une solution en application de laquelle ces derniers quittèrent l'appartement litigieux le 15 juillet 2002. En échange, le requérant leur vendit, le 19 septembre 2002, l'appartement de quatre pièces, à un prix inférieur à celui du marché, à savoir environ 9 000 euros.

II. LE DROIT INTERNE PERTINENT

33. L'essentiel de la réglementation interne pertinente en la matière, à savoir des extraits des lois n^{os} 5/1973 sur la gestion des logements et les rapports entre propriétaires et locataires (« la loi n^o 5/1973 »), et 114 du 11 octobre 1996 sur le logement (« la loi n^o 114/1996 »), ainsi que 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 reproduit dans les affaires *Radovici et Stănescu c. Roumanie*, nos 68479/01, 71351/01 et 71352/01, §§ 53 à 59, CEDH 2006-XIII (extraits) et *Burzo c. Roumanie* (requête n° 75240/01, §§ 26-34, arrêt du 4 mars 2008).

EN DROIT

I. QUESTION PRELIMINAIRE

34. La Cour note que suite au décès de la requérante le 9 août 2002, par lettre du 6 janvier 2003, le fils de la requérante (le deuxième requérant), a exprimé, en tant qu'héritier, le souhait de continuer l'instance au nom de sa mère et en son propre nom.

35. La Cour estime, eu égard à l'objet de la présente affaire et à l'ensemble des éléments qui sont en sa possession, que le requérant peut prétendre avoir un intérêt suffisant pour justifier de la poursuite de l'examen de la requête qu'en tant qu'héritier de la requérante. La Cour lui reconnaît dès lors la qualité pour se substituer désormais à elle dans la présente affaire (voir *Hodoş et autres c. Roumanie*, n° 29968/96, § 43, 21 mai 2002).

36. Pour des raisons d'ordre pratique, le présent arrêt continuera d'appeler M^{me} Maria Dumitrescu et M. Sorin Mugur Dumitrescu « les requérants » bien qu'il faille aujourd'hui attribuer la qualité de requérant seulement à M. Sorin Mugur Dumitrescu (voir l'arrêt *Dalban c. Roumanie* [GC], n° 28114/95, § 1, CEDH 1999-VI).

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

37. Les requérants allèguent une atteinte à leur droit au respect de leurs biens en raison de l'impossibilité prolongée d'obtenir l'expulsion des membres de la famille C. de leur appartement, qu'ils occupaient sans titre locatif et sans payer de loyers, ainsi que de la réglementation en matière de prorogation des baux d'habitation (la loi n° 17/1994 et l'OUG n° 40/1990) qui leur a imposé une charge disproportionnée. 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 États 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

38. 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

39. Le Gouvernement met en exergue en premier lieu que c'est seulement en 1998 que les requérants ont adressé pour la première fois aux locataires une notification en vue de conclure un bail. Ceci démontre, à ses yeux, que les requérants n'étaient pas intéressés avant cette date par la conclusion d'un tel contrat et la perception d'un loyer pour l'appartement. Dès lors, le Gouvernement estime que la présente affaire diffère de l'affaire *Radovici et Stănescu* (précitée), dans laquelle, avant d'engager la procédure d'expulsion, les requérants avaient entamé plusieurs démarches en vue de conclure un contrat de bail avec les locataires. Invoquant l'affaire *Caselli c. Italie* ((déc.), n° 36679/97, 20 janvier 2000), le Gouvernement relève que les requérants n'ont pas montré davantage d'intérêt s'agissant de procéder à l'expulsion des locataires, eu égard au fait qu'il leur a fallu trois ans après la restitution de l'appartement avant d'engager l'action en expulsion et cela, avec des chances minimales de succès, étant donné qu'ils n'avaient pas respecté les exigences légales, comme cela a d'ailleurs été constaté par les tribunaux.

40. Le Gouvernement souligne aussi que, dans sa lettre envoyée à la Cour le 2 janvier 2003, le requérant affirmait que les griefs invoqués devant la Cour découlaient de l'arrêt définitif du 26 juin 2001 de la cour d'appel de Bucarest. Partant, les requérants n'ont été dans l'impossibilité d'utiliser l'appartement que pendant un peu plus d'un an, étant donné qu'ils en ont repris la possession le 15 juillet 2002. En conséquence, il n'y a pas eu d'ingérence dans le droit de propriété des requérants.

41. A titre subsidiaire, le Gouvernement fait valoir que si la Cour estimait qu'il y a eu ingérence dans le droit de propriété des requérants, celle-ci était prévue par la loi, à savoir la loi n° 17/1994 et l'OUG n° 40/1990. Se référant à l'affaire *Robitu c. Roumanie* (n° 33352/96,

décision de la Commission du 20 mai 1998, Décisions et rapports (DR) 49, p. 67), il estime que la prolongation légale des contrats de location poursuivait un but d'intérêt général, à savoir la protection des intérêts des locataires dans une situation qui se caractérisait par la pénurie des logements bon marché.

42. S'agissant du caractère proportionné de l'ingérence, le Gouvernement estime que, à la différence de l'affaire *Immobiliare Saffi c. Italie* ([GC], n° 22774/93, CEDH 1999-V), les requérants ne se sont pas trouvés dans un état d'insécurité puisque la première procédure a pris fin par le rejet de l'action en expulsion et rien n'a empêché l'exécution de la deuxième décision ordonnant l'échange obligatoire d'habitations. En outre, il renvoie à l'affaire *Sorrentino Protta c. Italie* (n° 40465/98, arrêt du 29 janvier 2004), dans laquelle la Cour a décidé qu'une restriction du droit d'usage d'un appartement d'une durée d'environ quatre ans ne constituait pas une charge excessive pour le propriétaire.

43. En ce qui concerne l'allégation relative à la vente de l'appartement de quatre pièces aux locataires à un prix en dessous du prix du marché, le Gouvernement fait valoir que l'appartement avait été acheté en 2000 à environ 9 020 euros et revendu en 2002 à 9 800 euros. Partant, les requérants ne sauraient invoquer une perte substantielle, d'autant plus qu'il n'a pas été démontré quel était l'état du marché immobilier à l'époque.

44. Les requérants estiment que l'ingérence dans leur droit de propriété a commencé le 21 avril 1950, lorsque l'État s'était abusivement emparé de l'appartement. S'agissant de la procédure d'expulsion, ils font valoir qu'elle a été engagée seulement en 1996 puisqu'après 1993, date de la restitution de l'appartement, le procureur général de Roumanie avait institué la pratique d'introduire des recours en annulation contre les décisions définitives de justice par lesquelles les anciens propriétaires des immeubles nationalisés se voyaient restituer leur propriété. En outre, pendant ce laps de temps, tout comme dans l'affaire *Radovici et Stănescu c. Roumanie*, précitée, ils avaient pris contact par téléphone avec les locataires en vue de clarifier leur situation locative, mais sans succès. Par ailleurs, les locataires ont toujours nié leur droit de propriété sur l'appartement litigieux et ont refusé de produire des documents attestant de leurs revenus, en vue d'établir le loyer d'un éventuel bail. A supposer même qu'ils eussent pu conclure un bail avec les locataires, les requérants font remarquer que, selon les dispositions de la loi n° 17/1994 et sur la base des revenus de la famille C., le loyer se serait élevé à une valeur de 480 ROL par mois, [environ 20 eurocents selon le taux de change de la Banque nationale roumaine], soit quatre mille fois plus basse que celle enregistrée sur le marché immobilier à l'époque. Selon l'OUG n° 40/1999, le loyer aurait été d'environ 10 euros par mois. Dès lors, ils auraient inéluctablement subi une restriction dans leur droit de propriété, même dans le cas où un bail aurait été conclu.

45. Les requérants soulignent également que l'action en expulsion ne constituait pas une voie de recours efficace, comme en témoignent les décisions des tribunaux. De toute façon, à leur avis, il n'y avait pas à l'époque de voie efficace pour la protection de leur droit de propriété. Les requérants ont récupéré la possession de l'appartement seulement après environ neuf ans et cela grâce à leurs efforts faramineux qui ont culminé avec la vente d'un autre appartement aux locataires pour un prix de beaucoup en dessous du prix du marché.

2. *Appréciation de la Cour*

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

46. 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 second 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 ». De plus, le principe de légalité présuppose 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, et *Hutten-Czapska c. Pologne* [GC], n° 35014/97, § 47, CEDH 2006-VIII). 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).

47. 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'État, y compris les mesures destinées à réglementer l'usage des biens d'un individu. C'est ce qu'exprime la notion de « juste équilibre » devant 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'État 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'État. 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*, précité, §§ 167-168).

b) Application en l'espèce des principes susmentionnés

48. La Cour relève d'abord qu'il n'est pas contesté en l'espèce que les dispositions légales internes prorogeant de plein droit les baux d'habitation, notamment la loi n° 17/1994 et l'OUG n° 40/1999 dont l'application par la cour d'appel de Bucarest a entraîné le maintien de la famille C. dans l'appartement de la requérante, 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).

49. La Cour estime qu'il y a eu ingérence dans le droit de propriété des requérants, à travers, en premier lieu, la loi n° 17/1994, et ensuite l'OUG n° 40/1999.

50. La loi n° 17/1994 prévoyait que, quel que soit le propriétaire, les baux d'habitation concernant les logements dont la location était réglementée par la loi n° 5/1973 étaient prorogés de plein droit pour une période de cinq ans, sans modification des conditions contractuelles.

51. Réitérant que le principe de légalité présuppose également l'existence de normes de droit interne suffisamment accessibles, précises et prévisibles dans leur application, la Cour observe qu'à certains égards la loi n° 17/1994 manquait de précision. En particulier, cette loi n'indiquait pas la procédure selon laquelle les anciens propriétaires qui s'étaient vu restituer les biens nationalisés pouvaient conclure des baux d'habitation avec les anciens locataires de l'État, pas plus qu'elle ne contenait de disposition de sanction en cas de refus de ces derniers de reconnaître les propriétaires comme tels et de conclure des baux (voir *Tarik c. Roumanie*, n° 75849/01, arrêt du 7 février 2008, § 51).

52. La Cour estime que l'ingérence litigieuse était compatible avec l'exigence de légalité. Elle note toutefois que l'élément d'imprécision relevé dans la loi n° 17/1994 et le degré de prévisibilité de l'application de cette loi en l'espèce entrent 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).

53. Quant au but poursuivi par l'ingérence litigieuse, la Cour admet avec le Gouvernement que l'ingérence en cause poursuivait un but légitime conforme à l'intérêt général, à savoir la protection sociale des locataires dans un contexte caractérisé par une pénurie de logements à loyer modéré.

54. S'agissant du respect du juste équilibre entre les intérêts en cause, la Cour rappelle que la mise en place par les autorités nationales d'un système de protection des locataires 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'un tel système comporte le risque

d'imposer au bailleur une charge excessive quant à la possibilité de disposer de son bien, les autorités sont 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 (*Radovici et Stănescu*, précité, § 76).

55. En l'espèce, la Cour observe d'abord que, le 27 septembre 1993, les autorités ont informé la requérante qu'elle devait conclure un bail avec les locataires. Or, il ressort des allégations des requérants que la famille C. a refusé, de manière réitérée, de conclure un bail ou de leur payer un loyer. Par ailleurs, la Cour relève que l'action en expulsion de la requérante, fondée sur l'OUG n° 40/1999, a été rejetée bien que l'intéressée eût motivé son action également par l'absence d'un titre locatif sur l'appartement.

56. La Cour rappelle ensuite avoir jugé dans d'autres affaires concernant la conciliation des intérêts antagonistes des propriétaires et des locataires que la charge sociale et financière que supposent la transformation et la réforme du logement dans un pays ne saurait 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 Stănescu*, précité, § 88 *in fine*). Or elle observe en l'espèce que la loi n° 17/1994, sur laquelle s'est fondée la cour d'appel de Bucarest, a non seulement prorogé de cinq ans les baux d'habitation des anciens locataires, mais a également maintenu pendant cette période les mêmes conditions contractuelles que celles fixées par la loi n° 5/1973, y compris les critères chiffrés de calcul du loyer, sans prendre en compte la forte inflation que connaissait le pays à l'époque des faits.

57. Enfin, eu égard aux circonstances de l'espèce et à sa jurisprudence en la matière, la Cour estime que l'entrée en vigueur de l'OUG n° 40/1999 ne saurait être considérée comme ayant porté remède à la situation des requérants. A ce titre, elle rappelle avoir déjà jugé que les dispositions défectueuses et les lacunes relevées dans l'OUG n° 40/1999 dans le cas de propriétaires qui n'avaient pas adressé aux occupants de leur appartement la notification requise dans le délai prévu par l'ordonnance en raison de litiges pendants contre ces derniers ont eu pour effet de faire subir aux propriétaires en question une charge disproportionnée (*Radovici et Stănescu*, précité, § 88).

58. A la lumière de ce qui précède, la Cour considère que les restrictions subies par les requérants pendant plusieurs années quant à l'usage de leur appartement, et notamment l'impossibilité dans laquelle ils se sont trouvés de percevoir un loyer en raison des dispositions défectueuses et des lacunes relevées dans la loi n° 17/1994 et dans l'OUG n° 40/1999, n'ont pas ménagé un juste équilibre entre la protection du droit de l'individu au respect de ses biens et les exigences de l'intérêt général.

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

III. SUR LES AUTRES VIOLATIONS ALLÉGUÉES

59. Invoquant l'article 6 § 1 de la Convention, les requérants se plaignent de l'iniquité et de la durée des procédures. Invoquant l'article 13 de la Convention, les requérants estiment que l'État n'a pas créé un système adéquat en vue d'une réelle restitution des biens nationalisés, eu égard au fait qu'ils ont récupéré la propriété de l'appartement, mais ils ont été empêchés pendant une longue période de l'utiliser de leur gré.

60. Compte tenu 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 et libertés garantis par la Convention ou ses Protocoles.

61. Il s'ensuit que cette partie de la requête est manifestement mal fondée et doit être rejetée en application de l'article 35 §§ 3 et 4 de la Convention.

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

62. 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

63. Les requérants réclament 250 800 euros (EUR) au titre du préjudice matériel qu'ils estiment avoir subi en raison du non-paiement des loyers pour l'appartement litigieux, à partir de la nationalisation, soit avril 1950, jusqu'au 15 juillet 2002, date à laquelle ils ont repris sa possession. Sur la base d'attestations d'agences immobilières et du bail conclu après qu'ils eussent repris possession de l'appartement, ils évaluent le loyer mensuel à 400 EUR. Ils demandent en outre 10 500 EUR, soit l'équivalent des loyers non perçus de mars 2000 à septembre 2002 pour l'appartement acheté par le requérant et ultérieurement revendu aux locataires. Enfin, ils réclament 60 980 EUR représentant la différence entre la valeur vénale de l'appartement susmentionné et le prix touché lors de sa vente aux locataires. Les requérants sollicitent également 322 280 EUR pour préjudice moral en réparation des souffrances subies en raison de l'impossibilité d'utiliser l'appartement à partir des années 50.

64. Le Gouvernement estime que la prétention des requérants au titre des loyers non perçus pour l'appartement litigieux est de nature spéculative et que, au demeurant, cette demande ne saurait concerner que la période postérieure au prononcé de l'arrêt du 26 juin 2001 de la cour d'appel de Bucarest. S'agissant du dommage matériel pour l'appartement vendu par le requérant aux locataires en septembre 2002, le Gouvernement considère qu'il s'agit aussi d'une prétention spéculative et non fondée sur des justificatifs pertinents. Pour ce qui est du préjudice moral, le Gouvernement estime il n'y a aucun lien de causalité entre les violations alléguées et le préjudice invoqué.

65. 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 du fait des dispositions défectueuses et des lacunes relevées dans la loi n° 17/1994 et dans l'OUG n° 40/1999. L'octroi d'une somme pour privation de jouissance de leur appartement est donc en liaison directe avec la violation constatée. Tout en admettant que les requérants ont indéniablement subi un préjudice matériel du fait de la violation constatée, la Cour estime, cependant, que les éléments du dossier ne permettent pas d'établir avec précision l'ampleur du préjudice effectivement supporté.

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

67. 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

68. Les requérants demandent également 855 EUR pour les frais et dépens engagés devant les juridictions internes et la Cour.

69. 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.

70. Selon la jurisprudence de la Cour, un requérant ne peut obtenir le remboursement de ses frais et dépens que dans la mesure où se trouvent établis leur réalité, leur nécessité et le caractère raisonnable de leur taux. En l'espèce et compte tenu des éléments en sa possession et des critères susmentionnés, la Cour estime raisonnable la somme de 855 EUR tous frais confondus et l'accorde au requérant.

C. Intérêts moratoires

71. 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 à la Convention ;
3. *Dit*
 - a) que l'État 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, les sommes suivantes, à convertir en lei roumains au taux applicable à la date du versement :
 - i. 8 000 EUR (huit mille euros) au titre du préjudice subi, toutes causes confondues ;
 - ii. 855 EUR (huit cent cinquante cinq euros) pour frais et dépens ;
 - iii. tout montant pouvant être dû à titre d'impôt sur lesdites sommes ;
 - 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 14 octobre 2008, en application de l'article 77 §§ 2 et 3 du règlement.

Santiago Quesada
Greffier

Josep Casadevall
Président