



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

TROISIÈME SECTION

AFFAIRE VÎNĂTORU c. ROUMANIE

(Requête n° 18429/02)

ARRÊT

STRASBOURG

14 octobre 2008

DÉFINITIF

14/01/2009

Cet arrêt peut subir des retouches de forme.

En l'affaire Vînătoru 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 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° 18429/02) dirigée contre la Roumanie et dont un ressortissant de cet Etat, ayant également la nationalité américaine, M. Mihai Vînătoru (« le requérant »), a saisi la Cour le 25 avril 2002 en vertu de l'article 34 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales (« la Convention »).

2. Le requérant est représenté par M^e Magda Luminița Danilă, avocate à Bucarest. Le gouvernement roumain (« le Gouvernement ») est représenté par son agent, M. Răzvan-Horațiu Radu, du ministère des Affaires étrangères.

3. Le 30 mars 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. Le requérant est né en 1942 et réside à Bucarest.

A. Revendication d'un appartement et obligation pour les requérants de respecter le bail conclu par les autorités avec les locataires

5. Par un jugement du 13 septembre 1995, le tribunal de première instance de Bucarest accueille l'action introduite par le requérant et les trois autres copropriétaires d'un immeuble sis au n° 27, rue Theodor Aman, à Bucarest, et composé d'une maison et du terrain attenant. Il ordonna au conseil local d'arrondissement de Bucarest et à la société H. qui gérât les biens de la mairie de Bucarest (« la société H. ») de restituer aux intéressés l'immeuble en cause, jugeant que celui-ci était entré dans le patrimoine de l'Etat de manière abusive en vertu du décret n° 223/1974 lorsque les intéressés avaient quitté le pays. A l'époque des faits, la maison en question, constituée d'un appartement, était occupée par les époux B., en vertu d'un contrat de bail conclu avec les autorités locales selon les dispositions de la loi n° 5/1973 relative à la gestion des logements et aux rapports entre propriétaires et locataires (« la loi n° 5/1973 »).

6. Par un arrêt du 11 janvier 1996, le tribunal départemental de Bucarest rejeta comme mal fondé l'appel interjeté par les parties défenderesses du jugement précité. Ces dernières n'ayant pas formé de pourvoi en recours (*recurs*), le jugement du 13 septembre 1995 devint définitif.

7. Par une décision du 7 mai 1996, le maire de Bucarest restitua formellement l'immeuble en question au requérant et aux trois autres copropriétaires. Le 17 juin 1996, le conseil local de Bucarest porta à la connaissance des locataires le changement de propriétaires, indiquant que le contrat conclu avec la société H. « cessait d'être applicable » et que les nouveaux propriétaires étaient tenus de respecter leur droit de location, en vertu notamment de la loi n° 17/1994 relative à la prorogation et au renouvellement des baux d'habitation (« la loi n° 17/1994 »). Cette loi prévoyait la prorogation de plein droit des baux d'habitation conclus en vertu de la loi n° 5/1973, pour une durée de cinq ans et « dans les mêmes conditions ».

8. Sans qu'un nouveau contrat de bail eût été signé par les parties, à partir de mai 1996, les locataires versèrent au requérant et aux autres copropriétaires de l'appartement le loyer fixé par le contrat de bail qu'ils avaient conclu antérieurement avec les autorités locales. Le montant total des loyers versés entre mai 1996 et décembre 1999 était de 69 796 lei roumains (ROL), soit un montant mensuel de 1 585 ROL environ, ce qui représentait environ 0,41 euros (EUR) en 1996, 0,19 EUR en 1997, 0,15 EUR en 1998 et 0,09 EUR en 1999.

9. A la suite d'un contrat de vente du 6 mars 1998, conclu avec deux des copropriétaires, le requérant augmenta sa quote-part indivise à 75 % de l'immeuble.

10. Faisant suite à l'entrée en vigueur de l'ordonnance d'urgence du Gouvernement n° 40/1999 relative à la protection des locataires (« OUG n° 40/1999 »), les locataires, après négociation avec le requérant, quittèrent l'appartement le 1^{er} mars 2000 sans faire valoir leur droit de voir proroger une nouvelle fois leur bail. Selon deux accords conclus en février 2000, les anciens locataires obtinrent en échange de leur départ le paiement par le requérant d'une « aide au déménagement » non remboursable de 5 000 dollars américains (USD) ainsi que le droit d'habiter à titre gratuit un studio pendant un an.

B. Action en dédommagement introduite contre l'Etat

11. En 1999, à une date non précisée, le requérant et l'autre copropriétaire de l'immeuble en cause, M.F., introduisirent devant le tribunal départemental de Bucarest une action dirigée contre le ministère des Finances, se plaignant que l'obligation légale de respecter le bail conclu par l'Etat portât atteinte à leur droit de jouir de leur bien et demandant à être indemnisés à ce titre à hauteur de la différence entre le montant des loyers perçus pendant les trois dernières années et celui du même nombre de loyers au tarif pratiqué sur le marché immobilier pour un bien similaire.

12. Une expertise technique ordonnée le 24 mars 2000 par le tribunal départemental conclut que les différentes parties de l'appartement en cause se trouvaient dans un état moyen ou satisfaisant, mais que des réparations courantes ou très importantes et des travaux d'entretien étaient nécessaires, voire urgents. L'expert nota que le bien en cause était situé au centre de Bucarest et qu'il était composé d'un appartement d'environ 167 m², d'une cave de 51 m² et d'un terrain d'assiette de 565 m², dont une parcelle de 304 m² vierge de construction. Estimant que le loyer mensuel moyen pour un appartement de ce type était de 861 USD et qu'une partie de la parcelle susmentionnée pouvait se louer pour environ 304 USD, l'expert estima que la contre-valeur du défaut de jouissance de l'immeuble pendant trois ans s'élevait à 33 577 USD, après prise en compte de l'impôt dû par les propriétaires pour les loyers perçus. Les parties à la procédure ne contestèrent pas les conclusions de l'expertise, et le requérant et M.F. précisèrent leur demande d'indemnisation en indiquant le montant susmentionné.

13. Par un jugement du 26 mai 2000, le tribunal départemental de Bucarest rejeta l'action précitée comme mal fondée. Il retint que les articles 480 et 481 du code civil invoqués par le requérant n'étaient pas applicables en l'espèce dès lors que la réglementation spéciale en la matière était représentée par la loi n° 17/1994 et, à partir du 8 avril 1999, par l'OUG n° 40/1999. Jugeant que l'Etat s'était acquitté de l'obligation de réglementer les rapports entre les propriétaires des immeubles restitués et les locataires de l'Etat et qu'il n'était pas tenu d'indemniser les propriétaires

pour les restrictions apportées à leur droit d'usage, le tribunal nota qu'il était loisible au requérant et à M.F. de recouvrer la possession de leur appartement par le biais d'un échange obligatoire de logements en vertu de l'OUG n° 40/1999.

14. Par un arrêt du 19 septembre 2000, la cour d'appel de Bucarest rejeta comme mal fondé l'appel interjeté par le requérant et M.F., qui avaient soutenu qu'ils se référaient notamment à la période antérieure à l'entrée en vigueur de l'OUG n° 40/1999 et que, si l'Etat souhaitait protéger les locataires en imposant aux propriétaires un loyer d'un montant insignifiant, il était tenu de dédommager ces derniers pour la restriction apportée à leur droit de propriété. La cour d'appel de Bucarest jugea que la restriction découlant de la loi n° 17/1994 au droit d'usage du requérant et de M.F. sur leur immeuble était légale, étant prévue par la loi n° 17/1994 qui protégeait les locataires tout en essayant de réaliser un équilibre entre les intérêts en jeu, eu égard aux conditions économiques et sociales existantes.

15. Par un arrêt du 26 septembre 2001, mis au net le 22 janvier 2002, la Cour suprême de justice rejeta le recours formé par le requérant et par M.F. comme mal fondé. Elle jugea que les tribunaux ne pouvaient écarter l'application des dispositions de la loi n° 17/1994, celles-ci n'ayant pas été déclarées contraires à la Constitution, que l'OUG n° 40/1999 prévoyait désormais la possibilité pour les propriétaires de conclure eux-mêmes un bail avec les locataires et de négocier le loyer dû, et qu'il n'y avait pas, entre les dispositions internes susmentionnées et les normes internationales applicables en matière de respect du droit de propriété, de contradictions qui feraient prévaloir les normes internationales.

II. LE DROIT ET LA PRATIQUE INTERNES PERTINENTS

A. La loi n° 17/1994 du 8 avril 1994 sur la prorogation et le renouvellement des baux d'habitation (« la loi n° 17/1994 »)

16. Les articles pertinents de cette loi se lisaient ainsi :

Article 1

« Quel que soit le propriétaire, tous les baux d'habitation concernant les logements dont la location est réglementée par la loi n° 5/1973 (...) et qui sont en cours au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi sont prorogés de plein droit pour une période de cinq ans, dans les mêmes conditions [que celles fixées par la loi n° 5/1973]. »

Article 2

« Les baux d'habitation concernant les logements mentionnés à l'article 1 de la présente loi, qui étaient en vigueur au 1^{er} janvier 1988, ainsi que ceux conclus et expirés après le 1^{er} janvier 1988 sont renouvelés dans les mêmes conditions, si le locataire occupe actuellement le logement ayant fait l'objet du bail. »

17. Dans une décision n° 30 du 6 avril 1994, la Cour constitutionnelle a rejeté l'exception d'inconstitutionnalité de la loi n° 17/1994 soulevée par un groupe de parlementaires, considérant que la prorogation des baux d'habitation était justifiée par l'obligation de l'Etat de prendre des mesures pour assurer un niveau de vie décent à ses citoyens et de tenir compte du droit des locataires de bénéficier d'un logement. Elle a ajouté que cette loi ne privait par les propriétaires de leur droit de disposer de ces logements.

18. Dans les arrêts n°s 1556 du 21 novembre 1997 et 1567A du 22 juin 2000, la cour d'appel de Bucarest et le tribunal départemental de Brasov ont jugé que la prorogation de plein droit, découlant de la loi n° 17/1994, des baux d'habitation dans les mêmes conditions contractuelles que celles fixées par la loi n° 5/1973 signifiait que le montant du loyer mensuel dû par l'ancien locataire de l'Etat au nouveau propriétaire restait inchangé.

19. L'arrêt 1567A du 22 juin 2000 précité précisait également qu'entre l'entrée en vigueur de la loi n° 17/1994 et celle de l'OUG n° 40/1999 il y avait eu un vide législatif dans la mesure où la première loi ne prévoyait pas la procédure en vertu de laquelle les anciens propriétaires qui s'étaient vu restituer les biens nationalisés pouvaient conclure de nouveaux baux d'habitation avec les anciens locataires de l'Etat.

B. Dispositions légales relatives aux obligations des propriétaires découlant d'un contrat de bail et au calcul du loyer

20. L'article 28 de la loi n° 114/1996 sur le logement prévoit que le propriétaire doit fournir au locataire une habitation en bon état d'usage, qu'il doit prendre des mesures aptes à garantir la sûreté et la fonctionnalité de l'habitation en procédant aux éventuelles réparations nécessaires à cet égard et qu'il lui incombe de maintenir en bon état les éléments structurels du logement, les éléments de construction extérieure (toiture, façade, etc.), ainsi que la cour, le jardin et les espaces et installations communs du logement. L'article 31 prévoit que le « loyer pratiqué » doit couvrir les dépenses d'administration, d'entretien et de réparation ainsi que les impôts sur le logement et le terrain loués, et permettre au propriétaire d'amortir l'investissement réalisé au cours de la durée normale fixée par les dispositions légales applicables et d'obtenir un profit soumis aux négociations entre les parties concernées.

21. Par une décision n° 17 du 26 février 1998, le conseil général de la ville de Bucarest fixa le quantum des impôts locaux sur les bâtiments selon les dispositions légales en la matière. L'impôt annuel dû par un propriétaire particulier s'élevait à 1 % de la valeur imposable de l'immeuble. Pour un immeuble similaire à celui faisant l'objet de la présente affaire (construction en brique, bénéficiant de chauffage, d'électricité, etc.), la valeur imposable était d'environ 29 000 ROL/m² pour l'appartement, 10 000 ROL/m² pour la cave et 240 ROL/m² pour le terrain.

22. Au moment de l'entrée en vigueur de la loi n° 17/1994, le système de calcul du loyer pour les logements qui avaient été versés au patrimoine de l'Etat était régi par la loi n° 5/1973 relative à la gestion des logements et aux rapports entre propriétaires et locataires, laquelle loi fixait dans ses articles 27 et 28 un prix forfaitaire par mètre carré. Il ressort de l'article 2 de la loi n° 17/1994 et de l'article 73 de la loi n° 114/1996 que ce système de calcul a continué à s'appliquer jusqu'à l'entrée en vigueur de l'OUG n° 40/1999, malgré la dépréciation de la monnaie nationale intervenue dans les années 1990 en raison d'une très forte inflation. A cet égard, pour la période pertinente en l'espèce, et selon les renseignements fournis par l'Institut national de la statistique (INSEE), le taux d'inflation annuel a été d'environ 223 % en 1991, 199 % en 1992, 295 % en 1993, 62 % en 1994, 28 % en 1995, 57 % en 1996, 151 % en 1997, 41 % en 1998 et 51 % en 1999. Par ailleurs, selon l'INSEE, le salaire mensuel moyen net s'élevait en 1998 et 1999 à environ 100 EUR. Le système susmentionné de calcul des loyers a été modifié par l'OUG n° 40/1999, publiée au Journal officiel le 8 avril 1999. Les dispositions de cette OUG pertinentes à ce titre sont décrites dans l'affaire *Burzo c. Roumanie* (n° 75240/01, §§ 32 et 33, 4 mars 2008).

C. Autres dispositions internes pertinentes

23. Les articles 480 et 481 du code civil prévoient que les propriétaires ont le droit de jouir et de disposer exclusivement et absolument de leurs biens, dans les limites prévues par la loi, et que personne ne peut être obligé de céder son bien hormis pour des raisons d'utilité publique et après un juste et équitable dédommagement.

24. Les dispositions de la loi n° 114/1996 sur le logement, entrée en vigueur le 21 octobre 1996, prévoient que le propriétaire peut solliciter en justice la résiliation du bail d'habitation et l'expulsion du locataire si ce dernier n'a pas payé le loyer dû pendant les trois derniers mois, s'il a produit des dégâts importants au logement ou à l'immeuble en question ou si son comportement a rendu impossible la cohabitation avec les autres occupants de l'immeuble ou a empêché l'utilisation normale du logement.

EN DROIT

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

25. Le requérant allègue avoir subi une atteinte à son droit au respect de ses biens, d'une part en raison des dispositions de la loi n° 17/1994 qui lui ont rendu opposable un bail d'habitation qui avait été conclu antérieurement par l'Etat et qui prévoyait un loyer insignifiant par rapport aux conditions prévalant à l'époque des faits, et d'autre part en raison de l'absence de toute possibilité d'indemnisation de la part des autorités à ce titre. Il 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. »

26. Le Gouvernement combat cette thèse.

A. Sur la recevabilité

27. 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

1. Thèses des parties

28. Le Gouvernement considère que les dispositions de la loi n° 17/1994 qui obligeaient les propriétaires à maintenir les baux d'habitation conclus entre les locataires et les autorités locales, sans prévoir aucune aide financière de la part de ces dernières eu égard notamment au montant des loyers qui avaient été fixés par elles, s'analysent en une ingérence dans le droit du requérant de faire usage de son bien. Selon le Gouvernement, cette ingérence était prévue par la loi n° 17/1994, laquelle précisait expressément le maintien des conditions contractuelles qui avaient été établies antérieurement, y compris le montant du loyer, et poursuivait le but légitime de protéger les intérêts des locataires dans une situation caractérisée par une

pénurie des logements bon marché. Le Gouvernement renvoie à l'affaire *Robitu c. Roumanie* (n° 33352/96, décision de la Commission du 20 mai 1998, Décisions et rapports (DR) 49, p. 67), observe que le requérant a pu percevoir des loyers de la part des époux B. et estime, au vu de la durée d'environ trois ans d'application des dispositions restrictives susmentionnées et du fait que l'intéressé n'a pas dû engager des frais pour l'entretien du bien ou pour des réparations importantes, que l'ingérence en question n'était pas disproportionnée. Tout en admettant que la réglementation en cause offrait une protection préférentielle aux locataires, justifiée par l'environnement économique et social à l'époque des faits, et sans ignorer la jurisprudence de la Cour qui met l'accent sur l'existence d'un mécanisme permettant aux propriétaires de compenser les pertes subies dans l'entretien ou la réparation de leur bien, le Gouvernement souligne que le requérant n'allègue pas avoir dû supporter de tels coûts, mais plutôt n'avoir pas tiré un profit de la location du bien sur le marché immobilier.

29. Le requérant considère que, s'il est permis à l'Etat, au regard de sa marge d'appréciation, de proroger des baux d'habitation, celui-ci ne saurait imposer aux propriétaires un loyer d'un montant tellement bas qu'il est sans commune mesure avec le défaut de jouissance subi par le propriétaire. Il considère que la protection sociale doit être fournie par les autorités et non par les particuliers et reproche à l'Etat d'avoir failli à son obligation de respecter un équilibre entre les locataires et les propriétaires en imposant à ces derniers une charge exorbitante sans compenser les pertes ainsi subies.

2. *Appréciation de la Cour*

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

30. 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 deuxième 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 », le principe de légalité présupposant 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). 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).

31. Par ailleurs, non seulement une ingérence dans le droit de propriété doit viser, dans les faits comme en principe, un « but légitime » conforme à « l'intérêt général », mais il doit aussi exister un rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé par toute mesure

appliquée par l'Etat, y compris les mesures destinées à réglementer l'usage des biens d'un individu. C'est ce qu'exprime la notion du « juste équilibre » qui doit être ménagé entre les exigences de l'intérêt général de la communauté et les impératifs de la sauvegarde des droits fondamentaux de l'individu. Certes, la mise en balance des droits en jeu dans le contexte du processus de transformation de l'économie et du système juridique de l'Etat constitue un exercice difficile ; dans de telles circonstances, vu la nature des choses, il convient de laisser à l'Etat une ample marge d'appréciation. Néanmoins, la Cour rappelle que cette marge, aussi considérable puisse-t-elle être, n'est pas illimitée et que l'exercice du pouvoir discrétionnaire de l'Etat ne saurait entraîner des conséquences incompatibles avec les normes fixées par la Convention. Pour apprécier la conformité d'une ingérence à l'article 1 du Protocole n° 1, la Cour doit se livrer à un examen global des divers intérêts en jeu, en gardant à l'esprit que la Convention a pour but de sauvegarder des droits qui sont « concrets et effectifs ». Elle doit aller au-delà des apparences et rechercher la réalité de la situation litigieuse. Dans des affaires concernant le fonctionnement d'une législation de grande ampleur sur le logement, cette appréciation peut porter non seulement sur les conditions de réduction du loyer perçu par les particuliers propriétaires et l'étendue de l'ingérence de l'Etat 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 (*Hutten-Czapska c. Pologne*, [GC], n° 35014/97, §§ 167-168, CEDH 2006 (à paraître)).

b) Application en l'espèce des principes susmentionnés

32. En l'espèce, la Cour relève qu'il n'est pas contesté par les parties que les dispositions de la loi n° 17/1994 ayant eu pour effet la prorogation de droit du bail d'habitation des anciens locataires de l'Etat et le maintien des loyers au niveau fixé en vertu de la loi n° 5/1973 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). Par ailleurs, les parties ne contestent pas non plus que la loi susmentionnée, ainsi que le rejet subséquent de l'action du requérant en indemnisation fondé principalement sur ces dispositions, sont constitutifs d'une ingérence et que celle-ci était prévue par la loi, à savoir la loi n° 17/1994 en cause.

33. 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 (*Tarik c. Roumanie*, n° 75849/01, § 53, 7 février 2008).

34. S'agissant de la proportionnalité de l'ingérence en cause, la Cour rappelle avoir déjà examiné des affaires relatives à des ingérences découlant de dispositions légales qui fixaient le montant du loyer à un niveau inférieur à celui du marché immobilier. Rappelant également que la Convention a pour but de sauvegarder des droits « concrets et effectifs », la Cour doit en l'espèce examiner le maintien par les autorités d'un juste équilibre entre les intérêts en jeu en prenant en compte l'existence d'un certain rapport entre le niveau du loyer imposé au propriétaire et celui pratiqué sur le marché immobilier (*Urbárska Obec Trenčianske Biskupice c. Slovaquie*, n° 74258/01, §§ 142-144, CEDH 2007-... (extraits)), ainsi que la mesure dans laquelle le système en cause comprenait des restrictions supplémentaires à la charge du propriétaire ou, au contraire, des garanties permettant à ce dernier d'atténuer l'impact de la restriction dans la jouissance de son bien (*Hutten-Czapska*, précité, §§ 168 et 224, *Ghigo c. Malte*, n° 31122/05, §§ 64 à 69, 26 septembre 2006, et *Mellacher et autres c. Autriche*, 19 décembre 1989, §§ 53 et 55-57, série A n° 169). Le rapport entre, d'une part, le montant du loyer et, d'autre part, celui des frais d'entretien et de l'impôt dû pour le bien loué peut constituer un indice dans l'examen par la Cour de la proportionnalité de l'ingérence en cause (*Hutten-Czapska*, précité, §§ 198, 210 et 221, *Urbárska Obec Trenčianske Biskupice*, précité, §§ 143 à 146, et *Burzo*, précité, § 65).

35. La Cour observe que, à la suite de la restitution d'une partie des appartements nationalisés aux anciens propriétaires, les autorités ont adopté la loi n° 17/1994 qui prévoyait l'obligation pour les propriétaires en cause de maintenir non seulement les baux d'habitation des anciens locataires de l'Etat pour une durée de cinq ans, mais aussi les mêmes conditions contractuelles et en particulier le montant du loyer qui avait été établi par les autorités selon les critères chiffrés de la loi n° 5/1973, nonobstant la très forte inflation qu'a connue le pays dans les années 1990. De ce fait, le requérant, qui a été mis formellement en possession de l'immeuble en question le 7 mai 1996, s'est vu payer par les anciens locataires de l'Etat, pendant plus de trois ans, un loyer mensuel moyen de 1 585 ROL, ce qui représentait 0,41 EUR au début de la période en question et 0,09 EUR à la fin de celle-ci.

36. La Cour relève que, selon les conclusions d'un rapport d'expertise judiciaire ordonnée par le tribunal départemental de Bucarest, conclusions qui n'ont pas été contestées par le ministère des Finances, le loyer mensuel moyen pratiqué sur le marché immobilier pour le seul appartement du requérant et de M.F. occupé par les anciens locataires de l'Etat était de 861 USD (paragraphe 12 ci-dessus). Le loyer effectivement perçu par l'effet de la loi n° 17/1994 représentait donc en moyenne 0,03 % du loyer pratiqué pour un tel appartement et 0,25 % du salaire mensuel moyen net au niveau du pays à l'époque des faits (paragraphe 22 *in fine* ci-dessus). Par ailleurs, la Cour note qu'il ressort de la décision du 26 février 1998 du conseil général

de la ville de Bucarest que l'impôt dû par le requérant et l'autre copropriétaire pour l'appartement occupé par les anciens locataires de l'Etat s'élevait en 1998 à environ 53 530 ROL, soit presque trois fois plus que le montant total des loyers perçus en 1998 pour cet appartement (paragraphe 8 et 21 ci-dessus). La Cour considère que les chiffres susmentionnés sont probants quant au niveau extrêmement faible du loyer imposé au requérant par les autorités en vertu de la loi n° 17/1994. Ce loyer ne permettait pas de couvrir ne serait-ce que les frais d'entretien et de réparation et les impôts dus pour l'appartement en question, sans même parler de l'intérêt du propriétaire, d'ailleurs reconnu par l'article 31 de la loi n° 114/1996, de tirer un certain profit de la location de son bien (paragraphe 20 *in fine* ci-dessus ; *Ghigo*, précité, § 66, *Urbárska Obec Trenčianske Biskupice*, précité, §§ 143-144, et *Burzo*, précité, § 65 *in fine*).

37. La Cour ne saurait accepter l'argument du Gouvernement qui estime que l'ingérence était proportionnée eu égard au fait que le requérant n'a pas dû engager des coûts pour l'entretien du bien ou pour des réparations importantes au cours des trois ans environ pendant lesquels il a perçu le loyer imposé par la loi n° 17/1994. Elle relève que, selon le rapport de l'expertise ordonnée par le tribunal départemental, des réparations courantes ou très importantes et des travaux d'entretien dans l'appartement en cause étaient nécessaires, voire urgents (paragraphe 12 ci-dessus). Vu le très faible montant que le requérant tirait de la location de l'appartement, elle estime excessif de lui reprocher de n'avoir pas avancé des frais et engagé des travaux d'entretien et de réparation qui apparaissaient pourtant nécessaires.

38. Enfin, la Cour considère que le système mis en place par les autorités par la loi n° 17/1994 et qui fixait le montant du loyer à un niveau extrêmement faible ne comprenait aucun mécanisme permettant aux propriétaires d'obtenir, le cas échéant, des subventions de l'Etat afin de compenser ou d'atténuer les pertes subies dans le cadre de l'entretien des biens ou du paiement des impôts, et de financer les éventuelles réparations nécessaires ou d'augmenter le loyer pour couvrir de tels frais et coûts (voir, *mutatis mutandis*, *Hutten-Czapska*, précité, § 224, et, *a contrario*, *Mellacher et autres*, précité, § 55). De plus, le requérant s'est vu obligé d'accepter un loyer mensuel environ trois mille fois inférieur au loyer moyen pratiqué sur le marché immobilier pour un bien similaire. De surcroît, son droit de jouir de son bien s'est trouvé encore restreint de plusieurs manières, notamment par l'absence de choix quant à son locataire et aux clauses du bail, l'intéressé devant respecter le contrat conclu antérieurement par les autorités, et par les possibilités très limitées, voire incertaines, de résilier ce bail qu'il n'avait pas lui-même signé (paragraphe 16 et 24 ci-dessus).

39. Certes, l'Etat roumain a hérité de la période communiste une pénurie aiguë de logements à louer à un prix raisonnable et a dû, de ce fait, arbitrer des questions extraordinairement complexes et socialement sensibles que posait la conciliation des intérêts antagonistes des propriétaires et des

locataires. Il avait à protéger le droit de propriété des premiers, d'une part, et à respecter les droits sociaux des seconds, d'autre part. Néanmoins, les intérêts légitimes de la collectivité appellent en pareil cas une répartition équitable de la charge sociale et financière que supposent la transformation et la réforme du logement dans le pays. Cette charge ne saurait, comme c'est le cas en l'espèce, reposer principalement 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 c. Roumanie*, n^{os} 68479/01, 71351/01 et 71352/01, § 88, 2 novembre 2006).

40. A la lumière de ce qui précède, la Cour considère que, nonobstant la marge d'appréciation reconnue à l'Etat défendeur, les restrictions subies par le requérant dans le droit d'usage de son bien pendant la période concernée, et en particulier l'obligation qui lui a été imposée par la loi n° 17/1994 de loger les anciens locataires de l'Etat moyennant un loyer sans aucun rapport avec le niveau réel du loyer à l'époque des faits, restrictions qui n'ont pas été assorties d'un mécanisme permettant à l'intéressé de compenser cette charge, ne sauraient passer pour avoir respecté le juste équilibre à ménager entre la protection du droit de l'individu au respect de ses biens et les exigences de l'intérêt général (voir, *mutatis mutandis*, *Hutten-Czapska*, précité, § 224, *Urbárska Obec Trenčianske Biskupice*, précité, §§ 144 et 146, et *Ghigo*, précité, § 69).

41. Partant, la Cour conclut à la violation de l'article 1 du Protocole n° 1.

II. SUR LES AUTRES VIOLATIONS ALLÉGUÉES

42. Invoquant l'article 6 § 1 de la Convention, le requérant se plaint du rejet de son action en dédommagement introduite contre l'Etat en raison du défaut de jouissance de l'immeuble dont il était le copropriétaire, considérant qu'il revenait à l'Etat, et non à des particuliers, de supporter la charge des obligations découlant du maintien du loyer à un niveau extrêmement faible.

43. La Cour observe que ce grief porte principalement sur des questions qui ont fait l'objet d'un examen sous l'angle de l'article 1 du Protocole n° 1 et qu'il n'est pas nécessaire de le traiter séparément. Pour autant que ce grief doit se lire comme visant distinctement l'issue de la procédure susmentionnée au regard de l'article 6 § 1 de la Convention, 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 du droit du requérant à un procès équitable.

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

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

44. 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

45. S'appuyant sur l'expertise réalisée dans le cadre de son action en dédommagement contre l'Etat, le requérant réclame 33 570 dollars américains (USD) pour le préjudice matériel découlant du défaut de jouissance de l'immeuble en cause, et 10 000 USD pour préjudice moral.

46. Le Gouvernement réitère ses observations sur la recevabilité et le fond de l'affaire et soutient en tout état de cause que, n'étant que le copropriétaire de l'immeuble en question, le requérant ne saurait demander à être indemnisé à hauteur de l'intégralité du montant fixé dans l'expertise précitée. S'agissant du dommage moral, le Gouvernement considère que le lien de causalité entre la violation alléguée et le préjudice subi n'a pas été prouvé et qu'un éventuel constat de violation pourrait constituer, en soi, une réparation suffisante du dommage moral en cause.

47. Concernant la demande au titre du dommage matériel, la Cour rappelle avoir constaté en l'espèce la violation de l'article 1 du Protocole n° 1 à raison des restrictions subies par le requérant pendant une période d'environ trois ans quant à l'usage de l'immeuble dont il était copropriétaire, eu égard notamment à l'obligation imposée par la loi n° 17/1994 de loger les anciens locataires de l'Etat moyennant un loyer d'un montant, fixé par les autorités, sans aucun rapport avec le niveau réel du loyer à l'époque des faits, restrictions qui n'ont pas été assorties de mesures permettant de compenser cette charge. La Cour considère que le requérant a subi un préjudice matériel et que l'octroi d'une somme à ce titre est donc en liaison directe avec la violation constatée. Toutefois, dans la détermination de la somme qu'il convient d'allouer à ce titre, elle estime qu'il convient de prendre en compte, d'une part, qu'elle a conclu à la violation en question eu égard à l'absence d'un certain rapport entre le loyer imposé au requérant et la valeur réelle du loyer et, d'autre part, que le requérant ne détient qu'une quote-part indivise de l'appartement en cause.

48. Concernant la demande de l'intéressée au titre du dommage moral, la Cour considère que la frustration étant résultée des restrictions subies par le requérant pendant la période précitée quant à l'usage de l'appartement dont il est copropriétaire ne saurait être réparée par le simple constat de violation figurant dans le présent arrêt.

49. 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 10 000 euros (EUR), toutes causes de préjudice confondues.

B. Frais et dépens

50. Le requérant demande également 2 500 USD pour les frais et dépens engagés devant les juridictions internes et devant la Cour, demande qu'il ventile comme suit : 2 546 nouveaux lei roumains (RON) pour des droits de timbre payés au cours de la procédure en indemnisation contre l'Etat, 150 RON pour les frais de l'expertise judiciaire réalisée dans la procédure précitée et 882,20 RON pour des frais de traduction. Il fournit des justificatifs pour la plupart des sommes indiquées, quelques quittances ne précisant toutefois pas l'objet du paiement.

51. Le Gouvernement note que le total des sommes indiquées par le requérant comme payées pour des droits de timbre dans la procédure interne en indemnisation est de 2 546 RON, que la quittance relative aux frais de traduction n'identifie pas l'objet de celle-ci et que l'intéressé n'a pas fourni l'original de la quittance concernant les frais liés à l'expertise judiciaire.

52. 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 1 000 EUR tous frais confondus et l'accorde au requérant.

C. Intérêts moratoires

53. La Cour juge approprié de calquer le taux des intérêts moratoires sur le taux d'intérêt de la facilité de prêt marginal de la Banque centrale européenne majoré de trois points de pourcentage.

PAR CES MOTIFS, LA COUR, À L'UNANIMITÉ,

1. *Déclare* la requête recevable quant au grief tiré de l'article 1 du Protocole n° 1 et irrecevable pour le surplus ;
2. *Dit* qu'il y a eu violation de l'article 1 du Protocole n° 1 ;
3. *Dit*
 - a) que l'Etat défendeur doit verser au requérant, 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. 10 000 EUR (dix mille euros), plus tout montant pouvant être dû à titre d'impôt, toutes causes de préjudice confondues,
 - ii. 1 000 EUR (mille euros), plus tout montant pouvant être dû à titre d'impôt par le requérant, pour frais et dépens ;
 - 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