



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

TROISIÈME SECTION

AFFAIRE ANGHELESCU c. ROUMANIE (N° 2)

(Requête n° 14578/03)

ARRÊT

STRASBOURG

4 novembre 2008

DÉFINITIF

04/02/2009

Cet arrêt peut subir des retouches de forme.

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

La Cour européenne des droits de l'homme (troisième section), siégeant en une chambre composée de :

Josep Casadevall, *président*,

Elisabet Fura-Sandström,

Corneliu Bîrsan,

Alvina Gyulumyan,

Egbert Myjer,

Ineta Ziemele,

Ann Power, *juges*,

et de Stanley Naismith, *greffier adjoint de section*,

Après en avoir délibéré en chambre du conseil le 7 octobre 2008,

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

PROCÉDURE

1. A l'origine de l'affaire se trouve une requête (n° 14578/03) dirigée contre la Roumanie et dont un ressortissant de cet Etat, M. Ștefan Anghelescu (« le requérant »), ayant également la nationalité allemande, a saisi la Cour le 29 mars 2003 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 Dorel Pinkerton Baicoană, avocat à Bucarest. Le gouvernement roumain (« le Gouvernement ») est représenté par son agent, M. Răzvan-Horațiu Radu, du ministère des Affaires étrangères.

3. Le 20 décembre 2006, 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.

4. Le gouvernement allemand, auquel une copie de la requête a été communiquée par la Cour en vertu de l'article 44 § 1 a) du règlement, n'a pas souhaité présenter son point de vue sur l'affaire.

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

5. Le requérant est né en 1928 et réside à Berlin.

6. Après l'annulation d'un premier jugement définitif favorable au requérant par un arrêt du 31 mai 1995 rendu par la Cour suprême de justice sur un recours en annulation formé par le procureur général, en 1997 l'intéressé saisit le tribunal de première instance de Bucarest d'une nouvelle action en revendication du même immeuble, composé de plusieurs appartements, que l'Etat s'était approprié abusivement pendant le régime communiste. A cette époque, l'un des appartements était occupé par les époux P. en vertu d'un contrat de bail conclu avec l'Etat le 12 mai 1992.

7. Par un jugement du 26 mars 1998, le tribunal fit droit à l'action du requérant et ordonna aux autorités administratives compétentes de lui restituer l'immeuble en question. Ce jugement devint définitif par une décision du 17 mars 1999 du tribunal départemental de Bucarest, qui constata le désistement par la mairie de son appel. Le requérant commença à s'acquitter des taxes et impôts afférents à son immeuble.

8. Par une lettre du 30 juin 1998, la mairie de Bucarest informa les époux P. que leur contrat de bail avait cessé son applicabilité et que le nouveau propriétaire, le requérant, devait respecter leur droit de bail conformément aux dispositions de la loi n° 17/1994 sur la prorogation et le renouvellement des baux d'habitation (« la loi n° 17/1994 »).

9. Le 23 juillet 1998, par l'intermédiaire d'un huissier de justice, le requérant adressa aux époux P. une notification leur proposant de conclure un contrat de bail avec son représentant. Les époux P. ne répondirent pas.

10. Le 25 janvier 1999, le requérant saisit le tribunal de première instance de Bucarest d'une action en expulsion des époux P. en raison notamment de leur refus de conclure un bail. A un argument du requérant tiré du défaut de paiement du loyer, les époux P. répondirent qu'ils avaient continué de le verser aux autorités. Par un jugement du 5 avril 1999, le tribunal de première instance de Bucarest rejeta l'action en expulsion au motif que le requérant, qui n'avait pas joint à la notification précitée un pouvoir en faveur de son représentant, n'avait pas prouvé la mauvaise foi des époux P. et établi leur refus, qui devait être directement adressé au propriétaire, de conclure un bail.

11. Par un arrêt définitif du 18 janvier 2001, mis au net le 24 janvier 2001, la cour d'appel de Bucarest confirma le bien-fondé du jugement du 5 avril 1999. Elle jugea que les époux P. occupaient l'appartement du requérant en vertu d'un contrat de bail légalement conclu avec l'Etat en 1992, dont la durée avait été prorogée de droit successivement en vertu de la loi n° 17/1994 et de l'ordonnance d'urgence du gouvernement n° 40/1999 (« l'OUG 40/1999 »). Elle nota à cet égard que le requérant n'avait pas respecté la procédure de notification aux époux P. après l'entrée en vigueur de l'OUG 40/1999, telle que prévue à l'article 10 de celle-ci.

12. Il ressort des éléments fournis par le requérant qu'à ce jour il n'est toujours pas entré en possession de l'appartement occupé par les époux P.,

lesquels ne lui ont versé aucun loyer depuis qu'il s'est vu restituer son bien par le jugement définitif rendu le 26 mars 1998 par le tribunal de première instance de Bucarest.

II. LE DROIT ET LA PRATIQUE INTERNES PERTINENTS

13. L'essentiel de la réglementation interne pertinente en la matière, à savoir des extraits des lois n° 5/1973 sur la gestion des logements et les rapports entre propriétaires et locataires (« la loi n° 5/1973 »), n° 17/1994 du 18 avril 1994 sur la prolongation et le renouvellement des baux d'habitation (« la loi n° 17/1994 »), n° 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 modifié et approuvé l'OUG n° 40/1999 (« la loi n° 241/2001 »), ainsi que de la jurisprudence interne relative aux effets de l'OUG n° 40/1999 avant le 8 avril 2004 est décrit 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 *Tarik c. Roumanie*, n° 75849/01, §§ 26 à 28 et 33 à 35, 7 février 2008).

14. Les tribunaux internes ont dû répondre à la question des effets de l'OUG n° 40/1999 dans des actions en expulsion d'anciens locataires de l'Etat introduites par les propriétaires après le 8 avril 2004, date qui marquait la fin du délai de cinq ans de prorogation de baux d'habitation mentionné par l'OUG précitée, telle que modifiée par la loi n° 241/2001. L'examen de la jurisprudence interne pertinente ne permet pas de conclure que cette question a été tranchée de manière définitive.

15. D'une part, par des arrêts définitifs des 18 avril, 6 septembre et 10 novembre 2006, la cour d'appel de Bucarest a jugé que d'anciens locataires de l'Etat qui disposaient de baux prolongés *ope legis* jusqu'au 8 avril 2004 en vertu du défaut d'une notification conforme aux conditions et délais prévus par l'OUG n° 40/1999 voyaient, en l'absence renouvelée d'une telle notification, leurs baux prolongés une nouvelle fois pour une période de cinq ans en vertu de l'article 14 de l'ordonnance, sauf s'ils renonçaient au bénéfice octroyé par l'OUG n° 40/1999. Par ailleurs, dans l'arrêt du 6 septembre 2006, la cour d'appel a jugé que l'existence de litiges pendants entre les propriétaires et les anciens locataires n'était pas pertinente à cet égard et, en s'appuyant sur les articles 11 (1) et 22 (3) de l'OUG n° 40/1999, que le défaut de paiement de loyers par ces derniers ne pouvait être utilisé par les propriétaires comme motif pour les faire expulser de leur appartement.

16. En revanche, dans son arrêt définitif du 1^{er} avril 2008, la cour d'appel de Craiova a jugé que les locataires de l'Etat n'avaient plus d'intérêt à agir pour faire valoir leur droit au renouvellement de leur bail puisque – eu

égard à l'arrêt rendu par la Cour dans l'affaire *Radovici et Stănescu* précitée – l'article 14 de l'OUG n° 40/1999 qui permettait une nouvelle prorogation du bail n'avait plus lieu de s'appliquer. En outre, cet article ne devait pas s'interpréter comme donnant droit à une nouvelle prorogation du bail pour une durée de cinq ans en cas de défaut de notification par les propriétaires aux locataires après le 8 avril 2004, vu qu'il incombait d'abord à ces derniers de leur faire une demande préalable en ce sens. Selon la cour d'appel, il convenait de conclure que, après la date précitée, le bail entre les parties était régi par le droit commun (tacite reconduction du bail). En faisant droit à une action en expulsion d'anciens locataires pour défaut de titre locatif après le 8 avril 2004, dans un arrêt du 8 janvier 2007, la cour d'appel de Bucarest s'est appuyée à la fois sur l'arrêt *Radovici et Stănescu* précité et sur des motifs de résiliation du bail prévus par l'OUG n° 40/1999 (défaut de paiement des loyers par les locataires, comportement des locataires rendant impossible la cohabitation avec les autres occupants de l'immeuble).

EN DROIT

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

17. Le requérant allègue une atteinte à son droit de propriété en raison de l'impossibilité prolongée dans laquelle il s'est trouvé de disposer de son appartement qui lui avait été rétrocédé et de percevoir un loyer, impossibilité ayant résulté de l'application des lois et dispositions d'urgence adoptées par le Gouvernement en matière de baux d'habitation. 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. »

18. Le Gouvernement combat cette thèse.

A. Sur la recevabilité

1. Sur l'exception du Gouvernement relative au non-respect du délai de six mois

19. Le Gouvernement excipe d'abord du non-respect par le requérant du délai de six mois pour l'introduction de sa requête, considérant que ce délai a commencé à courir le 24 janvier 2001, date de la mise au net de l'arrêt du 18 janvier 2001 rendu par la cour d'appel de Bucarest, qui a rejeté en dernier ressort l'action en expulsion des époux P. engagée par l'intéressé.

20. Le requérant estime que sa requête n'a pas d'autre objet que l'actualisation des faits et des demandes qu'il a formulés dans sa requête précédente (n° 29411/95). Celle-ci concernait la privation de la jouissance de son immeuble postérieurement à l'arrêt du 31 mai 1995 rendu par la Cour suprême de justice sur un recours en annulation, et a été tranchée par un arrêt de la Cour du 9 avril 2002. D'après l'intéressé, dans la présente affaire, il s'agit notamment d'examiner la privation de la jouissance de son appartement, occupé par les époux P., pour la période postérieure au 31 octobre 2001, période qui n'a pas fait l'objet de l'examen par la Cour dans l'arrêt susmentionné (*Anghelescu c. Roumanie*, n° 24911/95, §§ 71 et suivants, 9 avril 2002).

21. La Cour rappelle que le délai de six mois court à compter de la décision définitive dans le cadre de l'épuisement des voies de recours internes (*Paul et Audrey Edwards c. Royaume-Uni* (déc.), n° 46477/99, 7 juin 2001). Lorsque la violation alléguée constitue une situation continue contre laquelle il n'existe aucun recours en droit interne, le délai de six mois ne commence à courir qu'à partir du moment où cette situation continue prend fin (*Funke c. Roumanie*, n° 16891/02, § 19, 26 avril 2007).

22. En l'espèce, la Cour fait remarquer que le grief du requérant porte sur l'impossibilité prolongée dans laquelle il s'est trouvé de jouir de manière effective de son appartement, lequel lui avait été rétrocédé par un arrêt définitif, et notamment de percevoir un loyer, impossibilité ayant résulté de l'application des lois et dispositions d'urgence adoptées par le Gouvernement en matière de baux d'habitation (voir, *mutatis mutandis*, *Hutten-Czapska c. Pologne* [GC], n° 35014/97, § 152, CEDH 2006-...).

23. La Cour estime que l'impossibilité dont se plaint le requérant pour la période postérieure au 31 octobre 2001, lorsque les baux d'habitation portant sur des immeubles restitués étaient régis par l'OUG n° 40/1999, devrait s'analyser en une situation continue. A cet égard, elle rappelle d'abord que, dans une affaire récente concernant l'imposition *ex lege* d'un bail relatif à un terrain, elle a abouti à la même conclusion, notant que le délai de six mois commençait à courir à la date d'échéance du bail en cause (*Urbarska Obec Trencianske Biskupice c. Slovaquie*, n° 74258/01, § 93, 27 novembre 2007). Par ailleurs, elle a déjà considéré qu'il n'existait pas, au

moins avant la date d'échéance des baux prorogés par l'OUG n° 40/1999, à savoir le 8 avril 2004, de voie de recours contre cette situation continue, voie de recours par laquelle le requérant, qui avait dépassé le délai de notification prévu par l'OUG n° 40/1999 en raison des litiges pendants contre les anciens locataires de l'Etat qui refusaient de conclure un bail, aurait pu obtenir soit la possession de son appartement soit le paiement des loyers par ces derniers (*Arsenovici c. Roumanie*, n° 77210/01, §§ 28 à 32, 7 février 2008, et *Radovici et Stănescu*, précité, §§ 62 à 66). Le simple fait que le requérant a essayé – sans succès – de mettre un terme à cette situation en demandant, par la voie d'une action en justice terminée par l'arrêt du 18 janvier 2001, l'expulsion des époux P. pour absence de titre locatif ne saurait changer ce constat factuel (*mutatis mutandis*, *Funke*, précité, § 20).

24. Au vu des observations ci-dessus, et étant donné que la requête a été introduite avant l'échéance (le 8 avril 2004) du délai de cinq ans prévu par l'OUG n° 40/1999 pour proroger les baux d'habitation, il convient de rejeter l'exception du Gouvernement (*mutatis mutandis*, *Urbarska*, précité, § 93).

2. Sur l'exception du Gouvernement relative au non-épuisement des voies de recours internes

25. Le Gouvernement soulève une exception tirée du non-épuisement des voies de recours par le requérant qui, au terme du délai de cinq ans prévu par l'OUG n° 40/1999 et échu le 8 avril 2004, n'a pas introduit une action en expulsion des époux P., lesquels ne disposaient plus d'aucun droit de bail après la date précitée marquant la fin de l'application de l'OUG n° 40/1999. Selon le Gouvernement, aucune prorogation du bail des époux P. ne pouvait intervenir sans l'accord du requérant, chacune des parties au bail ayant la possibilité de donner congé si elle ne voulait plus le reconduire. A l'appui de sa thèse, il fournit des décisions susceptibles de recours rendues dans deux procédures en expulsion d'anciens locataires de l'Etat : l'une concerne le comportement des locataires qui rendait impossible la cohabitation avec les autres occupants de l'immeuble, et l'autre le cas d'un propriétaire qui avait respecté les conditions de forme prévues par l'OUG n° 40/1999 pour notifier au locataire la possibilité de conclure un bail.

26. Le requérant n'a pas fourni d'observations à cet égard.

27. La Cour rappelle qu'il incombe au Gouvernement excipant du non-épuisement de convaincre la Cour qu'un recours effectif était disponible tant en théorie qu'en pratique à l'époque des faits, c'est-à-dire qu'il était accessible et susceptible d'offrir au requérant la réparation de ses griefs et qu'il présentait des perspectives raisonnables de succès (*V. c. Royaume-Uni* [GC], n° 24888/94, § 57, CEDH 1999-IX). L'épuisement des voies de recours internes s'apprécie normalement à la date d'introduction de la requête devant la Cour. Cependant, cette règle est assortie d'exceptions pouvant être justifiées par les circonstances

particulières de chaque espèce (*Brusco c. Italie* (déc.), n° 69789/01, CEDH 2001-IX).

28. Dans la présente affaire, la Cour considère que la jurisprudence interne pertinente ne permet pas de conclure que la question de l'application et des effets de l'OUG n° 40/1999 dans des actions en expulsion d'anciens locataires de l'Etat introduites par les propriétaires après le 8 avril 2004 pour absence de titre locatif a été tranchée de manière définitive et qu'elle fait l'objet d'une jurisprudence bien établie (paragraphe 14 à 16 ci-dessus). Ce constat se trouve d'ailleurs confirmé par le fait que le Gouvernement, tout en invoquant le caractère effectif d'une telle voie de recours après le 8 avril 2004, n'a soumis aucune décision d'un tribunal ayant acquis l'autorité de la chose jugée ; en effet, les décisions qu'il a fournies, même en admettant qu'elles concernent une situation comparable à celle du requérant, étaient toutes susceptibles de recours. En outre, à supposer qu'on puisse déceler dans les décisions les plus récentes, qui s'appuient sur l'arrêt *Radovici et Stănescu*, les signes d'une évolution de la jurisprudence interne pertinente (paragraphe 16 ci-dessus), il convient de noter qu'à présent l'occupation de l'appartement du requérant à la suite de l'OUG n° 40/1999 dure depuis plusieurs années et que le Gouvernement n'a présenté aucune décision interne définitive pour prouver que l'intéressé pourrait voir réparer la violation alléguée à ce titre.

29. Dans ces circonstances, la Cour estime que le Gouvernement n'a pas démontré avec un degré suffisant de certitude le caractère effectif d'une action en expulsion des locataires pour défaut de titre locatif introduite après le 8 avril 2004. Dès lors, l'exception du Gouvernement ne saurait être retenue.

30. Partant, 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. Le Gouvernement considère que l'ingérence des autorités dans le droit du requérant de faire usage de son bien, ingérence découlant du rejet de l'action en expulsion des époux P. et de l'application des dispositions légales en matière de protection des locataires d'immeubles restitués, était prévue par la loi, à savoir la loi n° 17/1994 et l'OUG n° 40/1999, qu'elle poursuivait un but légitime, à savoir la protection des intérêts des locataires dans une situation caractérisée par une pénurie de logements bon marché, et qu'elle était proportionnée au but en question. Au regard de la proportionnalité de l'ingérence, le Gouvernement renvoie à la requête *Robitu c. Roumanie* examinée par la Commission (n° 33352/96, décision du 20 mai 1998, Décisions et rapports 49), résume les dispositions de

l'OUG n° 40/1999 et considère qu'il ne convient de prendre en compte que la période antérieure au 8 avril 2004, puisque après cette date le requérant aurait pu obtenir l'expulsion des époux P., l'OUG n° 40/1999 ayant cessé d'être applicable en matière de baux d'habitation.

32. Le requérant considère que les dispositions légales invoquées par le Gouvernement ne sont pas applicables en l'espèce, dans la mesure où les époux P. n'étaient pas des locataires mais des occupants de son appartement puisqu'ils ne bénéficiaient pas d'un bail conclu avec le propriétaire et qu'ils ne lui avaient pas payé de loyers.

33. La Cour a déjà eu l'occasion d'examiner des affaires concernant la prorogation de droit des baux dont bénéficiaient d'anciens locataires de l'Etat qui habitaient des immeubles restitués aux propriétaires et l'ingérence découlant de l'impossibilité alléguée par ces derniers d'utiliser ces immeubles ou d'obtenir un loyer, vu les dispositions de la loi n° 17/1994 et de l'OUG n° 40/1999 et leur application par les tribunaux internes. Après avoir examiné les dispositions légales susmentionnées, la Cour a conclu que les restrictions subies par les propriétaires pendant plusieurs années quant à l'usage de leurs appartements restitués par les autorités, et notamment l'impossibilité dans laquelle ils se sont trouvés d'obliger les occupants de ces appartements à leur verser un loyer en raison du manque de précision, des dispositions défectueuses et des lacunes relevés 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 (*Arsenovici*, précité, §§ 40 à 47, *Tarik*, précité, §§ 49 à 58, et *Radovici et Stănescu*, précité, § 88).

34. Les faits étant similaires, la Cour considère que rien ne permet en l'espèce de s'écarter de cette conclusion. Débouté par les tribunaux internes de son action en expulsion dirigée contre les anciens locataires de l'Etat qui occupaient son appartement et avaient refusé de conclure un bail avec lui, et obligé de loger ces locataires en raison de sa méconnaissance des dispositions lacunaires de la loi n° 17/1994 et des dispositions défectueuses et strictes de l'OUG n° 40/1999, le requérant s'est vu pendant plusieurs années dans l'impossibilité d'utiliser l'appartement en question ou de contraindre les anciens locataires de l'Etat à lui payer un loyer.

35. Ces éléments suffisent à la Cour pour conclure qu'il y a eu en l'espèce violation de l'article 1 du Protocole n° 1.

II. SUR LES AUTRES VIOLATIONS ALLÉGUÉES

36. Le requérant se plaint de l'issue de son action en expulsion contre les époux P. et invoque l'article 6 § 1 de la Convention.

37. 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

38. 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

39. S'appuyant sur des études du marché immobilier rédigées par des sociétés commerciales immobilières et sur un rapport établi par un expert, le requérant réclame 43 800 euros (EUR) pour le préjudice matériel subi à raison de l'impossibilité de percevoir un loyer pour l'appartement occupé par les époux P. Le montant sollicité a été calculé pour la période comprise entre le 1^{er} novembre 2001 et le 31 juillet 2007, sur la base d'un loyer mensuel de 700 EUR, montant qui correspond à ceux pratiqués sur le marché immobilier en août 2007 pour un appartement de trois pièces similaire. Par ailleurs, l'intéressé demande 10 000 EUR pour le préjudice moral subi du fait de l'état d'angoisse dans lequel il s'est trouvé au cours de cette période, qui a eu pour effet une détérioration de son état de santé.

40. Pour ce qui est du préjudice matériel allégué, le Gouvernement renvoie à ses arguments relatifs à l'exception tirée du non-épuisement des voies de recours par l'intéressé et estime qu'il conviendrait de ne prendre en compte que la période antérieure au 8 avril 2004. Par ailleurs, il estime que la demande du requérant qui correspond à la période entre 2001 et 2007 a une nature spéculative, le rendement d'une location dépendant de plusieurs facteurs et l'intéressé n'ayant fait que multiplier un loyer d'un montant plausible en août 2007. En outre, il estime qu'à la fin du bail, par une action en expulsion fondée sur l'article 14 (5) de l'OUG n° 40/1999, le requérant aurait pu faire condamner les époux P. au paiement des loyers dus. Enfin, il considère qu'un éventuel constat de violation constituerait une réparation suffisante du préjudice moral allégué et que la somme demandée à ce titre est excessive.

41. S'agissant de la demande pour préjudice 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 appartement. Elle a notamment reconnu l'impossibilité dans laquelle l'intéressé s'est trouvé, du fait des dispositions défectueuses et des

lacunes relevées dans la loi n° 17/1994 et dans l'OUG n° 40/1999, de faire condamner les occupants de son appartement à lui verser un loyer. L'octroi d'une somme pour privation de jouissance de son appartement est donc en liaison directe avec la violation constatée. En outre, la Cour observe que le Gouvernement n'a fourni aucun exemple de jurisprudence pertinente pour prouver qu'un propriétaire se trouvant dans la situation du requérant aurait pu redresser le préjudice en question en utilisant la voie de recours prévue par l'article 14 (5) de l'OUG n° 40/1999.

42. 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 au cours de la période en cause.

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

44. 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 15 000 EUR, toutes causes de préjudice confondues.

B. Frais et dépens

45. Le requérant demande également 700 EUR pour les frais relatifs à sa représentation par un avocat devant la Cour, dont 315 EUR pour les honoraires d'avocat et 385 EUR pour des frais divers afférents à la représentation, ces sommes figurant dans un contrat d'assistance juridique fourni à la Cour. En outre, sans présenter de justificatifs, le requérant demande 800 EUR pour des frais relatifs à la rédaction des documents et pour des frais de correspondance, de photocopies et de téléphone engagés devant la Cour.

46. Le Gouvernement observe que l'intéressé n'a pas précisé et détaillé l'objet des frais correspondant à la somme de 315 EUR et n'a pas fourni de justificatifs pour les autres frais d'un montant de 800 EUR.

47. 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, compte tenu des éléments en sa possession et des critères susmentionnés, la Cour estime raisonnable la somme de 700 EUR pour la procédure devant la Cour et l'accorde au requérant.

C. Intérêts moratoires

48. 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. 15 000 EUR (quinze mille euros), plus tout montant pouvant être dû à titre d'impôt, toutes causes de préjudice confondues,
 - ii. 700 EUR (sept cents 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 4 novembre 2008, en application de l'article 77 §§ 2 et 3 du règlement.

Stanley Naismith
Greffier adjoint

Josep Casadevall
Président