



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

TROISIÈME SECTION

AFFAIRE DELCA c. ROUMANIE

(Requête n° 25765/04)

ARRÊT

STRASBOURG

4 novembre 2008

DÉFINITIF

06/07/2009

Cet arrêt peut subir des retouches de forme.

En l'affaire Delca 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 14 octobre 2008,

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

PROCÉDURE

1. A l'origine de l'affaire se trouve une requête (n° 25765/04) dirigée contre la Roumanie et dont un ressortissant de cet Etat, M. Gheorghe Delca (« le requérant »), a saisi la Cour le 23 mars 2004 en vertu de l'article 34 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales (« la Convention »).

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

3. Le 10 juillet 2007, le président de la troisième section a décidé de communiquer la requête au Gouvernement. Comme le permet l'article 29 § 3 de la Convention, il a en outre été décidé que seraient examinés en même temps la recevabilité et le bien-fondé de l'affaire.

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

4. Le requérant est né en 1945 et réside à Bucarest.

A. L'action tendant à la vente par la mairie d'une quote-part indivise de son droit de propriété sur un local commercial

5. Le requérant et deux autres personnes, S.M. et V.D., bénéficiaient depuis 1999 d'un contrat de bail portant sur un local commercial de

123,50 m² qui était la propriété de la mairie de Bucarest (« la mairie »). Sur la base de l'arrêté du gouvernement n° 505/1998 relatif à la vente par les autorités des locaux commerciaux construits par l'Etat aux commerçants les occupant, la mairie de Bucarest dressa, le 17 mars 2000, un procès-verbal contenant l'accord des parties sur la vente du local commercial susmentionné et sur le prix de vente. Toutefois, seul le requérant acquitta la somme qu'il lui revenait de payer, à savoir un tiers du prix de vente convenu.

6. Par un jugement du 8 juin 2001, le tribunal de première instance de Bucarest accueillit en partie l'action dirigée par le requérant contre la mairie de Bucarest et tendant à ce que cette dernière soit condamnée à conclure un contrat de vente portant sur la quote-part indivise d'un tiers du droit de propriété sur le local commercial de 123,50 m². Le tribunal rejeta les exceptions d'irrecevabilité de l'action soulevées par la mairie qui alléguait l'impossibilité de la conclusion d'un contrat de vente avec l'un seulement des occupants d'un local commercial tout comme celle d'un partage d'usage entre des commerçants qui n'étaient pas propriétaires du bien. Le tribunal jugea que le requérant remplissait les conditions légales pour obtenir l'acquisition d'une quote-part du droit de propriété et que l'arrêté du gouvernement n° 505/1998 ne prévoyait pas d'impossibilité de conclure un contrat de vente avec l'un seulement des occupants d'un local commercial. Il rejeta, en revanche, le restant de l'action, notant que l'intéressé n'avait pas prouvé la possibilité d'un partage viable de l'usage du local en cause.

7. Par un arrêt du 4 décembre 2001, le tribunal départemental de Bucarest fit droit à l'appel relevé par la marie et rejeta l'action du requérant, aux motifs qu'aucun partage d'usage du local n'était intervenu entre les trois locataires commerçants pour établir avec certitude la quote-part de l'intéressé à l'égard de l'usage du bien et que la vente d'une quote-part idéale et abstraite du droit de propriété pouvait porter atteinte au droit de la mairie qui n'avait pas envisagé de vendre seulement une partie du local commercial.

8. Par un arrêt du 5 avril 2002, la cour d'appel de Bucarest fit droit au pourvoi en recours (*recurs*) formé par le requérant, qui soutenait que la mairie pouvait tout à fait vendre une quote-part d'un tiers du droit de propriété sur le local commercial avant qu'un partage soit effectué, et confirma le jugement du 8 juin 2001 rendu en première instance. La cour d'appel ajouta qu'aucune disposition légale n'empêchait la vente d'une quote-part indivise du droit de propriété d'un immeuble.

B. Les démarches du requérant en vue de l'exécution du jugement du 8 juin 2001 et l'action tendant à la vente par la mairie d'une superficie déterminée du local commercial

9. A partir du 2 juillet 2002, le requérant sollicita à plusieurs reprises la mairie de Bucarest en vue de la conclusion d'un contrat de vente en vertu du jugement définitif précité du 8 juin 2001, ce que la mairie refusa au motif qu'il était nécessaire de réaliser un rapport d'expertise pour effectuer le partage du local commercial et d'obtenir l'accord des deux autres commerçants sur le partage. A partir du 24 juin 2003, le requérant avisa la mairie qu'il cessait de lui payer des loyers, en raison de sa qualité de propriétaire en vertu du jugement du 8 juin 2001 précité.

10. Par une décision de non-lieu rendu le 3 novembre 2003, le parquet près le tribunal de première instance de Bucarest rejeta une plainte pénale déposée par le requérant contre la mairie au motif que les éléments constitutifs des délits d'abus en service contre des particuliers et de non-respect d'un jugement définitif n'étaient pas réunis.

11. Le 4 novembre 2002, le requérant saisit le tribunal de première instance de Bucarest d'une action dirigée contre la mairie et contre les deux autres locataires commerçants, S.M. et V.D., et qui tendait à la conclusion d'un contrat de vente qui devait porter sur une superficie déterminée, correspondant à un tiers du local commercial en cause. La mairie argua en défense qu'il n'existait aucune possibilité de partager de manière convenable le local commercial, motif pour lequel elle n'avait pas procédé à la délimitation des lots pour conclure le contrat de vente.

12. Après avoir ordonné une expertise technique qui conclut à la possibilité du partage du local commercial et proposa des lots, le tribunal de première instance de Bucarest, par un jugement du 3 avril 2003, fit droit à l'action du requérant et condamna la mairie à conclure avec lui un contrat de vente ayant pour objet un lot de 39,28 m² habitables, tel que proposé par l'expert. Le tribunal rejeta l'exception tirée de l'autorité de la chose jugée soulevée par la mairie eu égard à la procédure précédente, pour absence d'identité d'objet, de cause et de parties entre les deux litiges. Il estima que dans un cas comme celui de l'espèce, où les commerçants en cause n'arrivaient pas à trouver un accord sur les modalités de partage du local commercial, l'identification de la superficie correspondant au droit du requérant né en vertu du jugement définitif du 8 juin 2001 n'était pas un incident pouvant être résolu dans le cadre d'une simple procédure d'exécution. Par ailleurs, le tribunal nota que l'opposition de S.M. aussi bien à la vente à l'intéressé de sa quote-part qu'à un partage avait eu pour résultat la privation d'usage du local commercial. Ce jugement fut confirmé en dernier ressort par un arrêt du 2 juin 2005 rendu par la cour d'appel de Bucarest.

13. Le 1^{er} septembre 2005, le requérant demanda, sans succès, à la mairie d'exécuter les jugements définitifs des 8 juin 2001 et 3 avril 2003 rendus par le tribunal de première instance de Bucarest.

C. La conclusion du contrat de vente

14. Le 7 juillet 2006, le département financier de la mairie donna son accord préalable pour la signature du contrat de vente portant sur la partie du local commercial identifiée par le jugement définitif précité du 3 avril 2003. A une date postérieure non précisée, le contrat de vente ainsi autorisé fut signé par le maire de Bucarest et par le requérant. Le contrat précisa qu'il entrerait en vigueur à la date de son authentification et que les frais y relatifs étaient à la charge de l'acquéreur.

15. Il ressort d'une lettre de la chambre des notaires publics du 25 septembre 2006 et d'une lettre de la mairie du 12 novembre 2006 fournies par le Gouvernement que la forme authentique n'est pas nécessaire pour la conclusion d'un contrat de vente portant sur un local commercial et qu'en raison du montant des frais et honoraires demandés, le requérant a refusé de faire authentifier le contrat de vente par une étude notariale agréée par la mairie. Une dernière lettre envoyée en octobre 2006 à la mairie, au nom du requérant, par une autre étude notariale concernait l'obtention de documents relatifs, entre autres, au droit de propriété de la mairie sur le local commercial, documents nécessaires pour l'authentification du contrat de vente susmentionné et, en particulier, pour l'inscription du droit de propriété de l'intéressé dans le livre foncier.

16. Le 9 mars 2005, l'administration du domaine immobilier de la ville de Bucarest introduisit une action tendant à l'expulsion du requérant pour non-paiement du loyer après juillet 2003. Le requérant fit une demande reconventionnelle pour obliger la mairie au remboursement du loyer qu'il avait payé entre mars 2000 et juillet 2003. A ce jour, après le rejet de l'action et de la demande reconventionnelle en première instance et en appel, la procédure est pendante en dernière instance devant la Haute Cour de cassation et de justice.

EN DROIT

I. SUR LA VIOLATION ALLÉGUÉE DE L'ARTICLE 6 § 1 DE LA CONVENTION ET DE L'ARTICLE 1 DU PROTOCOLE N° 1

17. Le requérant allègue en substance que la non-exécution par la mairie des jugements définitifs des 8 juin 2001 et 3 avril 2003 rendus par le

tribunal de première instance de Bucarest a porte atteinte à son droit d'accès à un tribunal ainsi qu'à son droit au respect de ses biens. Il invoque les articles 6 § 1 de la Convention et 1 du Protocole n° 1, ainsi libellés dans leurs parties pertinentes en l'espèce :

Article 6 § 1

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

Article 1 du Protocole n° 1

« 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 s'oppose à cette thèse.

A. Sur la recevabilité

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

B. Sur le fond

20. Le Gouvernement considère qu'il ne convient de prendre en compte que le délai d'exécution du jugement du 3 avril 2003 du tribunal de première instance de Bucarest, devenu définitif par l'arrêt du 2 juin 2005. Avant cette dernière date, la conclusion par les autorités, conformément au jugement définitif du 8 juin 2001, de la vente d'une superficie identifiée correspondant à un tiers du local commercial ne pouvait se faire sans l'accord des deux autres commerçants locataires. Selon le Gouvernement, les autorités ne sauraient être tenues pour responsables de la non-exécution du jugement du 8 juin 2001, eu égard au refus des deux autres commerçants de respecter leurs obligations découlant du procès-verbal du 17 mars 2000. Notant que le contrat de vente a été visé par le département financier de la mairie en juillet 2006 et ensuite signé par l'intéressé et par le maire, le Gouvernement estime que le retard dans l'exécution de l'arrêt du 2 juin 2005 n'est pas excessif, dès lors qu'il était nécessaire pour parcourir

les étapes administratives préliminaires à la signature du contrat. Par ailleurs, à supposer même qu'il y ait eu une ingérence dans le droit de l'intéressé au respect de ses biens du fait du retard d'exécution, le Gouvernement considère que celle-ci était justifiée et proportionnée, le requérant obtenant la conclusion effective du contrat de vente et bénéficiant tout au long de cette période de la possession du bien en cause.

21. Le requérant n'a pas formulé d'observations au fond en réponse.

22. La Cour rappelle qu'elle a déjà conclu dans plusieurs affaires que l'omission des autorités, sans justification valable, d'exécuter dans un délai raisonnable une décision définitive rendue à leur encontre s'analyse en une violation du droit d'accès à un tribunal ainsi que du droit au respect des biens (*Acatrinei c. Roumanie*, n° 7114/02, § 40, 26 octobre 2006, *Metaxas c. Grèce*, n° 8415/02, § 26, 27 mai 2004, *Prodan c. Moldavie*, n° 49806/99, §§ 54-55, CEDH 2004-III (extraits)).

23. En l'espèce, la Cour observe que la requête concerne la non-exécution alléguée des deux jugements définitifs des 8 juin 2001 et 3 avril 2003, le premier ordonnant à la mairie la conclusion d'un contrat de vente portant sur une quote-part indivise d'un tiers de son droit de propriété sur un local commercial et le second la conclusion d'un contrat de vente ayant pour objet une superficie de ce local déterminée par une expertise.

24. La Cour observe que, si la copie du contrat de vente fournie par les parties n'est pas datée, il apparaît raisonnable de penser que ce contrat a été signé par les parties peu de temps après qu'il eut été visé par le département financier de la mairie en juillet 2006. Par ailleurs, si le contrat précisait qu'il entrerait en vigueur à la date de son authentification, il ressort du dossier que la forme authentique n'est pas nécessaire pour la conclusion de celui-ci et surtout que le requérant s'est opposé à ce qu'il soit authentifié par des études notariales agréées par la mairie (paragraphe 14 *in fine* et 15 ci-dessus). D'ailleurs, le requérant ne conteste pas ces renseignements découlant des pièces fournies par le Gouvernement. Dès lors, au vu des termes des jugements définitifs et des éléments susmentionnés, la Cour estime qu'après la signature du contrat, les autorités ne sauraient être tenues pour responsables d'une éventuelle non-exécution intégrale et effective de ces jugements et qu'en l'espèce la question qui demeure est celle de savoir si cette exécution est intervenue dans un délai raisonnable, au sens de la jurisprudence de la Cour.

25. La Cour note que le Gouvernement justifie le défaut d'exécution du jugement du 8 juin 2001 avant que le second jugement du 3 avril 2002 ne soit prononcé et ne devienne définitif en s'appuyant sur l'absence de l'accord des deux autres commerçants locataires et sur le non-respect par ces derniers de leurs obligations figurant dans le procès-verbal du 17 mars 2000. La Cour ne saurait accepter que ces arguments puissent constituer une justification valable pour l'inexécution du jugement définitif du 8 juin 2001. Elle observe que, dans son arrêt du 5 avril 2002, la cour

d'appel de Bucarest a confirmé le jugement précité et renversé la décision rendue en appel, qui avait considéré que la mairie ne pouvait être condamnée à conclure la vente d'une quote-part idéale et abstraite du droit de propriété sur le local commercial à défaut d'un partage d'usage de ce local entre les trois locataires. La Cour observe que ni le défaut de participation à la procédure en cause des deux autres locataires commerçants ni les termes du procès-verbal du 17 mars 2000 n'ont empêché les tribunaux internes de condamner la mairie à conclure avec le requérant seulement la vente d'une quote-part de son droit de propriété sur le local commercial. Par ailleurs, elle relève que, dans la procédure en cause, les tribunaux internes ont distingué la demande tendant à la vente par la mairie d'une quote-part de son droit de propriété de celle visant les modalités concrètes de partage du local commercial, rejetant cette dernière demande. En outre, la Cour estime que le refus de la mairie d'exécuter le jugement du 8 juin 2001 au motif d'une supposée impossibilité de partager convenablement le local commercial (paragraphe 11 *in fine* ci-dessus) revenait à remettre en cause la conclusion des tribunaux internes dans la procédure précitée.

26. Au vu de ce qui précède, la Cour considère que le Gouvernement n'a fourni aucune raison susceptible de constituer une justification valable du délai de plus de quatre ans écoulé avant que la mairie n'exécute le jugement du 8 juin 2001, devenu définitif le 2 avril 2002, en signant en faveur du requérant un contrat de vente portant sur une quote-part d'un tiers du droit de propriété sur le local commercial en cause. Dans la mesure où un tel délai ne saurait représenter un délai raisonnable en vertu de la jurisprudence de la Cour en la matière (voir, *mutatis mutandis*, *Dorneanu c. Roumanie*, n° 1818/02, § 52, 26 juillet 2007, *Becciu c. Moldova*, n° 32347/04, § 28, 13 novembre 2007, *Pridatchenko et autres c. Russie*, n°s 2191/03 et autres, §§ 53 et 60, 21 juin 2007), la Cour considère que le retard dans l'exécution du jugement en cause a ôté tout effet utile au droit d'accès à un tribunal du requérant et a porté atteinte à son droit au respect de ses biens.

27. Partant, il y a eu violation des articles 6 § 1 de la Convention et 1 du Protocole n° 1 en raison du retard dans l'exécution par les autorités du jugement du définitif du 8 juin 2001. Eu égard à cette conclusion et aux circonstances de l'espèce, la Cour considère qu'il n'y a pas lieu d'examiner au fond, de surcroît, s'il y a eu aussi violation des articles susmentionnés en raison du retard dans l'exécution du jugement définitif du 3 avril 2003 relatif à la conclusion par la mairie de la vente en faveur du requérant d'une superficie identifiée du local commercial en question.

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

28. 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

29. L'intéressé se plaint tout d'abord, sans réclamer spécifiquement de montant précis à cet égard, d'avoir dû payer entre 2000 et 2003 un loyer pour la partie litigieuse du local commercial en question, dont il ne serait d'ailleurs toujours pas en possession. Il réclame ensuite « pour préjudice matériel » 135 000 euros (EUR) représentant le manque à gagner entre 2000 et 2007 calculé selon une base mensuelle de 1 500 EUR. Par ailleurs, au titre du préjudice moral qu'il aurait subi, le requérant demande 70 000 EUR en raison du stress auquel il a été soumis par les autorités au cours de cette période. A l'appui, l'intéressé fournit une copie d'une facture émise par la mairie de Bucarest quant au loyer dont il serait redevable pour le local commercial en cause pour le mois de décembre 2007.

30. Pour ce qui est du préjudice matériel allégué, le Gouvernement considère que le montant de 135 000 EUR est spéculatif. En outre, il estime que le requérant ne saurait solliciter le remboursement des loyers pour la période entre 2000 et 2003, vu qu'il n'a pas fourni de justificatifs et qu'il a continué d'être en possession d'un tiers du local commercial tout au long de cette période. Contestant l'existence d'un lien de causalité entre le préjudice moral et la violation allégués devant la Cour, le Gouvernement estime qu'un éventuel arrêt de violation pourrait constituer, en lui-même, une réparation suffisante à ce titre et qu'en tout état de cause la somme réclamée est excessive.

31. La Cour rappelle que la seule base à retenir pour l'octroi d'une satisfaction équitable réside en l'espèce dans le constat de violation des articles 6 § 1 de la Convention et 1 du Protocole n° 1 en raison du retard dans l'exécution par les autorités du jugement du définitif du 8 juin 2001 ordonnant à la mairie la conclusion d'un contrat de vente portant sur une quote-part indivise d'un tiers de son droit de propriété sur un local commercial. Or, la Cour observe tout à la fois que la question de savoir si l'intéressé a bénéficié tout au long de cette période de la possession effective de la partie litigieuse du local commercial demeure controversée entre les parties, et qu'il ressort par ailleurs du dossier qu'une éventuelle ingérence à ce titre serait directement imputable aux deux autres commerçants et non à la mairie (paragraphe 12 *in fine* ci-dessus) et que l'intéressé n'a nullement étayé cette demande, qui présente un caractère

spéculatif. Pour ce qui est des loyers qu'il a payés entre 2000 et 2003, la Cour relève que l'intéressé n'a soumis aucune demande spécifique et chiffrée ni aucun justificatif à ce titre et, de surcroît, que cette question fait l'objet d'une procédure pendante devant les juridictions internes (paragraphe 16 ci-dessus). Dès lors, il convient de rejeter la demande du requérant pour préjudice matériel.

32. En revanche, s'agissant de la demande au titre du préjudice moral subi, la Cour considère que le retard dans l'exécution par les autorités du jugement définitif du 8 juin 2001 a entraîné pour le requérant un sentiment de frustration ainsi que des désagréments et des incertitudes. Eu égard à l'ensemble des éléments se trouvant en sa possession et statuant en équité, comme le veut l'article 41 de la Convention, la Cour estime qu'il convient d'allouer au requérant 1 600 EUR pour le préjudice moral subi.

B. Frais et dépens

33. Sans fournir de justificatif, le requérant demande également 5 000 EUR pour les frais et dépens engagés devant les juridictions internes pour payer les droits de timbre et les honoraires de ses avocats.

34. Le Gouvernement souligne que le requérant n'a accompagné sa demande d'aucun justificatif.

35. 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 rejette la demande du requérant à ce titre.

C. Intérêts moratoires

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

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

1. *Déclare* la requête recevable ;
2. *Dit* qu'il y a eu violation des articles 6 § 1 de la Convention et 1 du Protocole n° 1 en raison du retard dans l'exécution par les autorités du jugement définitif du 8 juin 2001 ;
3. *Dit* qu'il n'y a pas lieu d'examiner au fond les griefs tirés des articles 6 § 1 de la Convention et 1 du Protocole n° 1 concernant la non-exécution du jugement définitif du 3 avril 2003 ;
4. *Dit*
 - a) que l'Etat défendeur doit verser au requérant, dans les trois mois à compter du jour où l'arrêt sera devenu définitif conformément à l'article 44 § 2 de la Convention, 1 600 EUR (mille six cents euros), à convertir dans la monnaie de l'Etat défendeur au taux applicable à la date du règlement, pour dommage moral, plus tout montant pouvant être dû à titre d'impôt ;
 - b) qu'à compter de l'expiration dudit délai et jusqu'au versement, ce montant sera à majorer d'un intérêt simple à un taux égal à celui de la facilité de prêt marginal de la Banque centrale européenne applicable pendant cette période, augmenté de trois points de pourcentage ;
5. *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.

Santiago Quesada
Greffier

Josep Casadevall
Président