



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

TROISIÈME SECTION

**AFFAIRE KEREKEŞ c. ROUMANIE**

*(Requête n° 2736/02)*

ARRÊT

STRASBOURG

13 novembre 2008

**DÉFINITIF**

*13/02/2009*

*Cet arrêt peut subir des retouches de forme.*



**En l'affaire Kerekeş 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 21 octobre 2008,

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

**PROCÉDURE**

1. A l'origine de l'affaire se trouve une requête (n° 2736/02) dirigée contre la Roumanie et dont deux ressortissants de cet Etat, M. Nicolae Kerekeş et M<sup>me</sup> Zita-Marta Kerekeş (« les requérants »), ont saisi la Cour le 24 août 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<sup>e</sup> Dana-Monica Pozdîrcă, avocate à Târgu-Mureş. Le gouvernement roumain (« le Gouvernement ») est représenté par son agent, M. Răzvan-Horaţiu Radu, du ministère des Affaires étrangères.

3. Les requérants alléguaient en particulier une atteinte à leur droit de propriété garanti par l'article 1 du Protocole n° 1 en raison de leur impossibilité prolongée d'obtenir l'expulsion des locataires qui occupaient leur bien immobilier sans aucun titre de location et sans leur payer de loyer.

4. Le 26 septembre 2005, le président de la troisième section a décidé de communiquer la requête. Comme le permet l'article 29 § 3 de la Convention, il a en outre été décidé que seraient examinés en même temps la recevabilité et le fond de l'affaire.

## EN FAIT

### I. LES CIRCONSTANCES DE L'ESPÈCE

5. Les requérants sont nés respectivement en 1952 et 1949 et résident à Târgu-Mureş.

6. Le 11 mai 1995, les requérants introduisirent près le tribunal de première instance de Târgu-Mureş une action en revendication d'un bien immobilier sis au n° 6 de la rue de la République, à Târgu-Mureş, qui avait été nationalisé en vertu du décret n° 92/1950.

7. Le 18 novembre 1996, le conseil local de Târgu-Mureş, partie défenderesse à l'action en revendication introduite par les requérants, conclut avec V.E. et V.A. un contrat de bail d'une durée d'un an sur une partie du bien revendiqué par les requérants.

8. Par un jugement du 24 septembre 1997, le tribunal fit droit à l'action en revendication des requérants, jugeant que le bien immobilier revendiqué avait été nationalisé en méconnaissance du décret n° 92/1950. Ce jugement devint définitif le 17 décembre 1997, n'ayant pas été attaqué en appel.

9. Après le 1<sup>er</sup> décembre 1997, date à laquelle le bail de V.E. et V.A. arriva à terme, ceux-ci continuèrent à résider dans l'immeuble des requérants.

10. Le 15 octobre 1999, les requérants les sommèrent, par l'intermédiaire des huissiers du tribunal de première instance de Târgu-Mureş, d'évacuer les lieux en se prévalant du jugement définitif du 24 septembre 1997. Ils leur firent savoir qu'ils ne souhaitaient pas conclure avec eux un bail au motif que le bien qu'ils occupaient était, en réalité, un local commercial, comme il ressortait du registre foncier. Ils leur indiquèrent en outre qu'ils n'entendaient nullement approuver les modifications que les occupants avaient apportées à leur bien, pour lesquelles ils n'avaient pas donné leur consentement.

11. V.E. et V.A. répondirent que le bail qu'ils avaient conclu avec l'Etat avait été prorogé automatiquement pour une durée de cinq ans par l'ordonnance d'urgence du gouvernement n° 40/1999 sur la protection des locataires (ci-après l'OUG n° 40/99).

12. Le 12 septembre 1999, les requérants sommèrent à nouveau V.E. et V.A., par l'intermédiaire des huissiers du tribunal de première instance de Târgu-Mureş de quitter les lieux dans les plus brefs délais. Ils leur rappelaient qu'en vertu de l'article 13 g) de l'OUG n° 40/1999, la prorogation légale des contrats de bail n'opérait pas si les locataires avaient changé en totalité ou partiellement la destination du bien. Or, ils leur indiquèrent qu'ils étaient au courant des modifications apportées à leur bien,

non seulement sans avoir leur consentement mais en plus sans disposer des permis de construire requis par la loi.

### *1. La première action en expulsion*

13. Le 15 octobre 1999, les requérants introduisirent auprès du tribunal de première instance de Târgu-Mureş une action en expulsion de V.E. et V.A. Ils faisaient valoir qu'ils étaient propriétaires de l'immeuble occupé par les défendeurs et que ces derniers ne tombaient pas sous le coup de l'OUG n° 40/1999 sur la prorogation légale des contrats de bail, du fait qu'ils avaient changé la destination du bien, transformant un ancien local commercial en habitation sans leur consentement et sans les permis de construire requis par la loi.

14. Par un jugement du 3 février 2000, le tribunal rejeta leur demande au motif qu'ils avaient omis de respecter les conditions de forme prévues par l'OUG n° 40/1999 pour la notification des locataires en vue de la conclusion d'un nouveau contrat de bail.

15. Sur appel des requérants, le tribunal départemental de Mureş, par un arrêt du 22 novembre 2000, accueillit l'action des requérants et ordonna l'expulsion des défendeurs de leur immeuble. Il nota qu'à la date à laquelle le conseil local de Târgu-Mureş avait conclu avec eux un contrat de bail, ils savaient que les requérants avaient introduit une action en revendication immobilière. Il jugea que les défendeurs ne pouvaient pas se prévaloir des dispositions protectrices de l'OUG n° 40/1999 compte tenu du fait qu'ils avaient modifié le bien des requérants, sans demander leur consentement et sans les autorisations nécessaires, circonstances qui rendaient inapplicable la prorogation légale des contrats de bail en vertu de l'OUG n° 40/1999.

16. Par un arrêt définitif du 24 mai 2001, la cour d'appel de Târgu-Mureş accueillit le recours de V.E. et V.D., annula la décision rendue en appel par le tribunal départemental et confirma le bien-fondé du jugement rendu par le premier ressort. Elle jugea que les requérants n'avaient pas notifié à V.E. et V.D. leur demande de conclure un contrat de bail selon les formes imposées par l'article 10 § 1 de l'OUG n° 40/99.

### *2. La seconde action en expulsion*

17. Le 30 juin 2004, les requérants introduisirent auprès du tribunal de première instance de Târgu-Mureş une deuxième action en expulsion de V.E. et V.A. Ils faisaient valoir que, suite à l'arrêt définitif du 24 mai 2001 de la cour d'appel de Târgu-Mureş rejetant leur demande d'expulsion, les défendeurs avaient persisté dans leur refus de conclure avec eux un contrat de bail et de leur payer un loyer pour la partie du bien qu'ils occupaient sans titre.

18. Par un jugement du 18 octobre 2004, le tribunal accueillit leur demande et ordonna l'expulsion. Il nota que la prolongation automatique,

pour une durée de cinq ans des contrats de bail des locataires prévue par l'OUG n° 40/99 était, en l'espèce, échue depuis le 8 avril 2004. Il jugea que les défendeurs qui avaient reconnu, lors de leur interrogatoire devant le tribunal, qu'ils n'avaient pas payé de loyer durant les trois dernières années, ne pouvaient plus invoquer en leur faveur l'article 14 § 1 de l'OUG n° 40/1999 qui ouvrait la possibilité de proroger, sous certaines conditions, la durée des baux d'habitation arrivés à terme.

Ce jugement devint définitif, aucune des parties n'ayant fait appel.

### *3. Développements postérieurs au 18 octobre 2004*

19. Le 29 novembre 2004, V.E. et V.A. quittèrent de leur propre gré la partie de l'immeuble des requérants qu'ils occupaient depuis le 18 novembre 1996 sans en informer les propriétaires. Selon les requérants, V.E. et V.A. ne leur remirent pas les clefs et détruisirent, en partant, toutes les installations existant à l'intérieur de l'immeuble.

20. Le 2 janvier 2005, les requérants introduisirent auprès du parquet près le tribunal de première instance de Târgu-Mureş une plainte pénale avec constitution de partie civile à l'encontre de V.E. et V.A. du chef de dégradation de leur immeuble. Par un jugement du 16 novembre 2005, le tribunal départemental de Târgu-Mures annula l'ordonnance de non-lieu que le parquet avait prise à la suite de la plainte des requérants et renvoya l'affaire au même parquet en vue d'enclencher les poursuites pénales à l'encontre de V.E. et V.A. du chef de dégradation de l'immeuble des requérants. Il ressort des pièces fournies que cette procédure est actuellement pendante devant le parquet près le tribunal de première instance de Târgu-Mureş.

## II. LE DROIT INTERNE PERTINENT

21. Les dispositions pertinentes du interne sont décrites dans les arrêts *Radovici et Stănescu c. Roumanie* (nos 8479/01, 71351/01 et 71352/01, 2 novembre 2006, §§ 53-59) et *Burzo c. Roumanie* (n° 75240/01, §§ 26-34, 4 mars 2008).

## EN DROIT

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

22. Les requérants se plaignent de leur impossibilité prolongée d'obtenir l'expulsion des locataires qui occupaient leur bien immobilier et y voient une atteinte au droit garanti par 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. »

#### A. Sur la recevabilité

23. Le Gouvernement excipe de l'irrecevabilité de ce grief en faisant valoir que les faits nouveaux intervenus après l'introduction, par les requérants, de leur deuxième action en évacuation entraînent pour eux la perte de la qualité de victime, au sens de l'article 34 de la Convention.

24. Les requérants invitent la Cour à poursuivre l'examen de l'affaire. Ils font valoir que, bien qu'ils se soient vu reconnaître le droit de propriété par une décision devenue définitive le 17 décembre 1997, ils n'ont ni joui de la possession de leur bien, ni encaissé de loyers pendant environ sept ans. Dès lors, ils estiment que le jugement du 18 octobre 2004 ne saurait les priver de leur qualité de victime, qu'ils ont eue et qu'ils ont toujours.

25. La Cour rappelle qu'une décision ou une mesure favorable au requérant ne suffit en principe à lui retirer la qualité de victime que si les autorités nationales ont reconnu, explicitement ou en substance, puis réparé la violation de la Convention (voir, entre autres, l'arrêt *Ludi c. Suisse*, série A n° 238, p. 18, § 34). Or, elle note en l'espèce que le jugement du 18 octobre 2004 ne fait qu'ordonner l'expulsion des locataires de l'immeuble des requérants, sans prononcer une quelconque réparation pour la perte de jouissance de leur bien assortie de l'impossibilité d'encaisser des loyers. Il ne saurait donc, en aucun cas, effacer les effets de la prorogation légale des contrats de bail en vertu de l'OUG n° 40/99.

La Cour estime, cependant, que la question soulevée par le Gouvernement constitue un aspect déterminant pour établir, en l'occurrence, et sur le terrain de l'article 41 de la Convention, l'étendue du préjudice effectivement subi par les requérants.

26. Partant, il y a lieu de rejeter cette exception du Gouvernement.

27. La Cour relève par ailleurs que ce grief n'est pas manifestement mal fondé au sens de l'article 35 § 3 de la Convention et qu'il ne se heurte à aucun autre motif d'irrecevabilité. Il convient donc de le déclarer recevable.

## **B. Sur le fond**

28. Les requérants considèrent que l'impossibilité prolongée d'obtenir l'expulsion des locataires qui occupaient leur bien immobilier sans aucun titre de location et sans leur payer de loyer constitue une violation de l'article 1 du Protocole n° 1. Ils font valoir que la réglementation nationale concernant les rapports entre les propriétaires et les locataires a fait peser sur eux des charges disproportionnées jusqu'au moment où ils se sont vu restituer le bien en cause et que, pendant près de sept années, il n'ont pu ni recouvrer la possession de leur bien, ni encaisser de loyer de la part des locataires.

29. Le Gouvernement conteste cette thèse. Admettant que le refus des instances nationales d'accueillir l'action en expulsion des locataires s'analyse en une ingérence dans le droit des requérantes d'user de leur bien immobilier, il considère que cette ingérence était justifiée sous l'angle du second alinéa de l'article 1 du Protocole n° 1 au titre de la réglementation de l'usage des biens. Cette ingérence était prévue par la loi, visait un but légitime d'intérêt général et n'était pas disproportionnée à celui-ci.

30. La Cour rappelle qu'elle a déjà eu à connaître des affaires concernant l'impossibilité prolongée pour les propriétaires de récupérer l'usage de leurs immeubles ou de se voir octroyer un loyer en raison de la prorogation par la loi des baux d'habitation conclus avec l'Etat avant 1989, impossibilité résultant de l'application des dispositions d'urgence adoptées par le gouvernement en matière de baux d'habitation (*Radovici et Stănescu c. Roumanie*, nos 8479/01, 71351/01 et 71352/01, 2 novembre 2006 et *Burzo c. Roumanie*, n° 75240/01, 4 mars 2008). La Cour a estimé que, même en tenant compte de la large marge d'appréciation laissée aux Etats sous l'angle de l'article 1 précité, sanctionner les propriétaires ayant omis de se conformer aux conditions de forme prévues par l'ordonnance d'urgence du Gouvernement n° 40/99 en leur imposant une obligation aussi lourde que celle de garder des locataires dans leur immeuble pendant plusieurs années, sans aucune possibilité concrète et réelle de percevoir un loyer, a fait peser sur eux une charge spéciale et exorbitante de nature à rompre le juste équilibre entre les intérêts en jeu (*Radovici et Stănescu* précité, § 89).

31. La Cour ne décèle aucune raison, en la présente espèce, de s'écarter de ses constats antérieurs. Elle considère que les restrictions subies par les requérants quant à l'usage de leur bien immobilier, et notamment l'impossibilité dans laquelle ils se sont trouvés entre le 17 décembre 1997,

quand ils se sont vu reconnaître de façon définitive leur droit de propriété, et le 18 octobre 2004, date à laquelle leur demande d'expulsion a été admise, d'obliger les occupants à leur verser un loyer en raison des dispositions défectueuses et des lacunes dans la législation d'urgence sur le logement (*Radovici et Stanescu* précité, § 88), n'ont pas ménagé un juste équilibre entre la protection du droit au respect de leurs biens et les exigences de l'intérêt général.

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

## II. SUR LA VIOLATION ALLÉGUÉE DE L'ARTICLE 6 DE LA CONVENTION

33. Les requérants dénoncent une violation de l'article 6 de la Convention par rapport à la procédure ouverte à la suite de leur action en expulsion terminée par l'arrêt définitif du 24 mai 2001, qu'ils estiment inéquitable en raison d'une méconnaissance du principe de l'égalité des armes et compte tenu de la manière dont les juridictions nationales ont interprété et appliqué le droit interne.

34. La Cour relève que ce grief est lié à celui examiné ci-dessus et doit, donc, aussi être déclaré recevable.

35. Eu égard au constat relatif à l'article 1 du Protocole n° 1 (paragraphe 32 ci-dessus), la Cour estime qu'il n'y a pas lieu d'examiner s'il y a eu, en l'espèce, violation de cette disposition.

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

36. 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

37. Pour dommage matériel, les requérants réclament 18 300 dollars américains (USD) à titre de compensation de leur manque à gagner résultant de l'impossibilité d'obliger les occupants de leur immeuble à leur verser un loyer. Ils demandent, en outre, le remboursement de la somme de 5 793 USD représentant les dépenses nécessaires à la remise de leur bien dans l'état où il était avant que les occupants de leur immeuble en prennent possession et le modifient sans les autorisations requises par la loi.

Concernant le dommage moral, ils sollicitent 15 000 USD pour la réparation des souffrances psychiques et du stress qu'ils disent avoir subis

depuis la rétrocession de leur immeuble compte tenu de toutes les démarches qu'ils ont eu à entreprendre, à leur âge avancé, pendant près de sept ans, pour recouvrer la possession de leur bien.

38. Le Gouvernement demande à la Cour de n'octroyer aucune somme pour dommage matériel. Il relève que le montant réclamé pour ramener le bien dans l'état où il était avant que les occupants de leur immeuble en prennent possession n'était pas justifié. Il estime qu'un constat de violation, par la Cour, des droits invoqués par les requérants pourrait constituer en soi une réparation satisfaisante du préjudice moral subi par eux.

39. La Cour vient de constater une méconnaissance de l'article 1 du Protocole n° 1 en raison de l'impossibilité pour les requérants de percevoir, pendant plusieurs années, les loyers pour le bien qui leur a été rétrocédé en raison des dispositions défectueuses et des lacunes relevées dans la législation d'urgence sur le logement (paragraphe 31 ci-dessus). L'octroi d'une somme pour privation de jouissance de leur immeuble serait donc en liaison directe avec la violation constatée.

S'agissant de leur demande au titre des préjudices moraux, la Cour ne saurait ignorer, ni les nombreuses démarches que les requérants ont eu à entreprendre pour recouvrer la possession de leur bien, ni les sentiments de détresse qu'ils ont dû éprouver face à l'impossibilité prolongée dans laquelle ils se sont trouvés de conclure un bail avec les locataires ou d'exiger qu'ils fassent un bon usage de leur bien. Elle considère que les faits litigieux ont entraîné des ingérences graves dans le droit des requérants au respect de leur bien, auxquelles le simple constat de violation figurant dans cet arrêt ne saurait remédier.

40. 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 aux requérants conjointement 15 000 euros (EUR), toutes causes de préjudice confondues.

## **B. Frais et dépens**

41. Les requérants demandent également 1 000 EUR pour les frais et dépens engagés dans la procédure devant la Cour. Ils soumettent plusieurs factures relatives, d'une part, aux frais payés à l'avocate qui les représente dans la procédure devant la Cour, et, d'autre part, aux frais de traduction et d'envoi des documents à la Cour par télécopie.

42. Le Gouvernement ne s'oppose pas à ce que les requérants se voient octroyer une somme correspondant aux dépens réels, nécessaires et raisonnables, encourus effectivement par les requérants dans la procédure devant les juridictions nationales ou devant la Cour.

43. 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 1 000 EUR tous frais confondus et l'accorde aux requérants.

### C. Intérêts moratoires

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

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

1. *Déclare* la requête recevable ;
2. *Dit* qu'il y a eu violation de l'article 1 du Protocole n° 1 ;
3. *Dit* qu'il n'y a pas lieu d'examiner le grief tiré de l'article 6 de la Convention ;
4. *Dit*
  - a) que l'Etat défendeur doit verser aux requérants conjointement, 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. 15 000 EUR (quinze mille euros) pour dommages matériel et moral,
    - ii. 1 000 EUR (mille 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 ;
5. *Rejette* la demande de satisfaction équitable pour le surplus.

Fait en français, puis communiqué par écrit le 13 novembre 2008, en application de l'article 77 §§ 2 et 3 du règlement.

Santiago Quesada  
Greffier

Josep Casadevall  
Président