



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

1959 · 50 · 2009

TROISIÈME SECTION

AFFAIRE BRUMĂRESCU c. ROUMANIE (n° 2)

(Requête n° 28106/03)

ARRÊT

STRASBOURG

23 juin 2009

DÉFINITIF

23/09/2009

Cet arrêt peut subir des retouches de forme.

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

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 Stanley Naismith, *greffier adjoint de section*,

Après en avoir délibéré en chambre du conseil le 2 juin 2009,

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

PROCÉDURE

1. A l'origine de l'affaire se trouve une requête (n° 28106/03) dirigée contre la Roumanie et dont un ressortissant de cet Etat, M. Dan Brumărescu (« le requérant »), a saisi la Cour le 27 août 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 gouvernement roumain (« le Gouvernement ») est représenté par son agent, M. Răzvan-Horațiu Radu, du ministère des Affaires étrangères.

3. Le 1^{er} avril 2008, 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 1926 et réside à Bucarest.

A. L'action en revendication immobilière

5. Le 25 avril 1994, le requérant introduisit devant le tribunal de première instance de Bucarest (« le tribunal de première instance ») une action en revendication d'un appartement faisant partie d'un bien

immobilier nationalisé. Situé à Bucarest, au numéro 8 de la rue Vasile Lascăr, au quatrième étage, dans le deuxième arrondissement, l'appartement en question se composait de trois chambres et des annexes. L'appartement, partagé par l'État en deux logements, était occupé par D.L. et T.A. (« les locataires »), en vertu de deux contrats de bail conclus avec l'État en 1987 et dont la durée avait été prorogée successivement (« les contrats antérieurs »). Selon ces contrats, D.L. habitait deux chambres et T.A. la troisième chambre, alors que les annexes (salle de bain, cuisine) étaient communes.

6. Par un jugement du 2 novembre 1994, le tribunal de première instance fit droit à l'action et condamna le conseil municipal de Bucarest à restituer au requérant l'appartement susmentionné (« le bien »). Ce jugement devint définitif le 20 novembre 1995, à la suite de l'annulation de l'appel du conseil municipal pour défaut de paiement des droits de timbre.

7. Le 2 septembre 1996, la mairie de Bucarest adopta une décision portant restitution de l'appartement.

8. Le 18 septembre 1996, le requérant fut mis en possession. Selon le procès-verbal dressé à cette occasion, le requérant était obligé de respecter les dispositions de la loi n° 17/1994 visant à la protection des locataires. Le jour même, le conseil municipal informa les locataires que leurs contrats conclus avec l'État cessaient leur applicabilité et que le requérant, propriétaire actuel du bien, devrait conclure de nouveaux contrats avec eux. Selon le requérant, il commença à acquitter des impôts pour le bien à partir de cette date.

9. Au cours de l'année 1997, le procureur général de la Roumanie forma un recours en annulation (« *recurs în anulare* ») contre le jugement du 2 novembre 1994.

10. Le 11 septembre 1997, la Cour suprême de justice prit note du désistement du procureur général.

B. Les démarches en vue de la conclusion d'un contrat de bail

11. Entre-temps, en mars 1997, T.A. quitta le pays. Selon le requérant, D.L. occupa par la suite l'ensemble de l'appartement, lequel avait une seule voie d'accès.

1. La première notification adressée à D.L.

12. Le 13 janvier 1998, le requérant notifia à D.L. le jugement du 2 novembre 1994 et l'invita à conclure un contrat de bail avec lui. Selon le requérant, celle-ci refusa de donner suite à son invitation et de lui permettre l'accès dans l'appartement.

2. La première procédure judiciaire

13. Se heurtant au refus de D.L. de conclure un contrat de bail, le 6 août 1998, le requérant l'assigna en justice devant le tribunal de première instance afin d'obtenir son expulsion de l'appartement pour défaut de titre de location. Il estima que la partie défenderesse faisait preuve de mauvaise foi, dans la mesure où elle n'avait pas donné suite à sa proposition de conclure un contrat et avait de surcroît occupé tout l'appartement, alors qu'elle savait que l'intéressé était le propriétaire du bien.

14. Entre-temps, le 8 avril 1999, l'ordonnance d'urgence du Gouvernement n° 40/1999 (OUG n° 40/1999) entra en vigueur.

15. Par un jugement du 12 novembre 1999, le tribunal de première instance accueillit partiellement l'action, dans le sens où il ordonna l'expulsion de D.L. de la partie du bien qui n'était pas comprise dans son contrat de 1987. Pour ce qui était du restant du bien, à savoir la partie qui était inscrite dans ledit contrat, le tribunal retint que le requérant, bien qu'il ait notifié la partie défenderesse le 13 janvier 1998, n'avait pas toutefois suivi la procédure prévue par l'article 10 § 1 de l'OUG n° 40/1999. Dès lors, le bail en faveur de D.L. était prorogé de plein droit en vertu de ladite ordonnance.

16. Le requérant interjeta appel, faisant valoir que D.L. occupait son appartement sans lui verser un loyer quelconque. Il demanda dès lors des dédommagements à partir du 18 septembre 1996.

17. Par un arrêt du 19 mai 2000, le tribunal départemental de Bucarest (« le tribunal départemental ») rejeta l'appel. Le requérant ne forma pas de pourvoi en recours contre cet arrêt.

3. Les lettres adressées par D.L. au requérant

18. Par deux lettres du 17 janvier 2001, D.L. demanda au requérant de conclure avec elle un contrat de bail pour la partie de l'appartement qu'elle occupait en vertu de son contrat antérieur et un autre contrat pour le restant du bien. Elle précisait qu'elle voulait ainsi éviter de partager l'appartement avec une autre personne.

19. Les pièces du dossier ne permettent pas d'établir quelle a été la suite donnée par le requérant à ces lettres.

4. La seconde notification adressée à D.L.

20. Le 12 mars 2002, le requérant adressa une seconde notification à D.L., l'invitant à conclure un contrat de bail en vertu de l'OUG n° 40/1999 pour la partie du bien qu'elle occupait en vertu de son contrat antérieur. Cette notification fut envoyée à la personne en cause par l'intermédiaire d'un huissier de justice.

21. Le 29 mars 2002, D.L. se rendit à l'étude de l'huissier et précisa qu'elle était favorable à la conclusion d'un contrat de bail pour l'ensemble

du bien. Le requérant exprima son désaccord, estimant que le contrat à conclure devrait respecter les limites du contrat antérieur.

5. La seconde procédure judiciaire

22. Le 9 avril 2002, D.L. saisit le tribunal de première instance d'une action contre le requérant visant à faire condamner celui-ci à conclure avec elle un contrat de bail pour l'ensemble du bien. Elle faisait valoir que le bien avait une seule série d'annexes (salle de bain, cuisine), ce qui rendait difficile son usage en commun par deux familles, vu que le requérant entendait conclure, de l'avis de D.L., deux contrats, soit un contrat avec elle pour une partie de l'appartement et un contrat avec une personne distincte pour le restant du bien.

23. Le 30 avril 2002, le requérant présenta une demande reconventionnelle, demandant au tribunal d'obliger D.L. à conclure un contrat de bail fondé sur l'OUG 40/1999 pour la partie du bien mentionnée dans le contrat de 1987 ou, à défaut, un contrat de bail dans les conditions qu'il proposait. Il sollicita l'expulsion de D.L. en cas de refus de celle-ci de conclure un des deux contrats. Selon le requérant, la position exprimée par D.L. le 29 mars 2002 équivalait à un refus de conclure le contrat de bail dans les conditions prévues par l'OUG n° 40/1999.

24. Le 25 juin 2002, le requérant présenta des conclusions écrites. Il rappelait que D.L. occupait toujours son appartement, bien qu'elle n'avait plus de contrat de bail depuis 1996. Il insistait sur le fait que la personne en question ne lui avait jamais payé de loyer et qu'elle lui avait refusé même l'accès dans la partie du bien qui avait été libérée par l'ancien locataire en 1997 (paragraphe 11 ci-dessus). Dès lors, le requérant n'a pas été en mesure de louer cette partie du bien, situation qui lui aurait causé un préjudice matériel d'au moins 7 200 dollars américains (USD), compte tenu que le loyer minimale pour cette partie de l'appartement était selon lui de 100 USD par mois. Le requérant estimait par ailleurs que le loyer mensuel pour l'ensemble de l'appartement était d'au moins 150 USD.

25. Par un jugement du 26 juin 2002, le tribunal de première instance fit partiellement droit tant à l'action principale qu'à la demande reconventionnelle et obligea les parties en litige à conclure un contrat pour les espaces occupées par D.L. en vertu du contrat antérieur, mais imposa au requérant d'assurer à celle-ci l'accès exclusif à la salle de bain.

26. Le requérant interjeta appel, estimant que le tribunal de première instance avait à tort accordé à D.L. une surface qu'elle ne détenait pas en exclusivité selon son ancien contrat conclu avec l'Etat. Il demandait de surcroît l'expulsion de D.L. de l'appartement.

27. Par un arrêt du 25 novembre 2002, le tribunal départemental fit droit à l'appel du requérant et obligea celui-ci à conclure un contrat de bail avec D.L. uniquement pour la partie du bien que cette dernière occupait en vertu du contrat antérieur. Le tribunal départemental retint que l'OUG n° 40/1999

contenait des mesures de protection des locataires, mais ne devait pas être interprétée comme garantissant à ceux-ci l'extension de leurs logements à d'autres espaces que ceux déjà occupés en vertu des contrats conclus avec l'Etat. Le tribunal jugea de surcroît qu'il ne ressortait pas des pièces du dossier que D.L. avait refusé de conclure un contrat de bail dans les conditions de l'OUG n° 40/1999. Par ailleurs, son action introductive d'instance visait justement la conclusion d'un tel contrat avec le requérant.

28. Par un arrêt définitif du 23 avril 2003, la cour d'appel de Bucarest (« la cour d'appel ») rejeta les pourvois en recours du requérant et de D.L.

6. La conclusion des contrats de bail

29. Le 23 septembre 2003, D.L. envoya au requérant une notification, lui rappelant qu'il était obligé de conclure un contrat de bail avec elle.

30. Le 29 septembre 2003, le requérant invita D.L. à se présenter à l'étude d'un huissier de justice afin d'établir les conditions d'un tel contrat.

31. Le 28 octobre 2003, les parties se rendirent à l'étude de l'huissier. Il ressort du procès-verbal dressé par ce dernier que D.L. n'avait jamais payé de loyer au requérant et qu'elle était d'accord de signer un contrat de bail similaire à son contrat antérieur; les parties convinrent également de conclure prochainement ledit contrat.

32. Le 20 décembre 2003, le requérant versa à l'occupante de l'appartement 7 058 367 de lei roumains (ROL) à titre de frais d'entretien et de réparation de l'appartement que la dernière avait acquitté au syndic.

33. Le 23 décembre 2003, les parties signèrent un contrat de bail portant sur la partie de l'appartement occupée par D.L. en vertu du contrat antérieur. Le contrat fut conclu pour trois années à partir du 1^{er} décembre 2003 et le loyer fut plafonné à 32 euros (EUR) par mois.

34. Pour ce qui était du restant de l'appartement, le requérant conclut le 15 janvier 2004 un contrat de bail avec la société D., représentée par D.L. (paragraphe 35 ci-dessous). Ce contrat fut conclu pour une année à partir du 1^{er} février 2004 et le loyer fut fixé à 140 EUR par mois.

C. Les autres développements de l'affaire

35. Il ressort d'une lettre du syndic de la copropriété datée du 14 janvier 1999 que D.L., l'occupante de l'immeuble appartenant au requérant, y déroulait une activité commerciale et en avait fait le siège d'une société commerciale, la société D.

36. Le 13 mars 2001, le requérant demanda à la mairie d'être exonéré du paiement de l'impôt pour le bien en question, au motif que celui-ci était occupé par D.L. Le 2 avril 2001, la mairie rejeta sa demande, au motif qu'il n'y avait pas de contrat de bail en l'espèce. Elle lui suggéra également d'introduire une action en expulsion de la personne en cause.

37. Par un contrat du 1^{er} août 2007, le requérant loua l'appartement à une tierce personne jusqu'au 31 décembre 2010 moyennant un loyer mensuel de 2 200 nouveaux lei roumains (RON), soit environ 700 EUR.

II. LE DROIT INTERNE PERTINENT

38. Le droit interne pertinent est décrit dans les arrêts *Radovici et Stănescu c. Roumanie* (nos 8479/01, 71351/01 et 71352/01, §§ 53-59, CEDH 2006-... (extraits)) ; *Arsenovici c. Roumanie* (n° 77210/01, §§ 16-25, 7 février 2008) ; *Tarik c. Roumanie* (n° 75849/01, §§ 24-41, 7 février 2008) ; *Burzo c. Roumanie* (n° 75240/01, §§ 26 - 34, 4 mars 2008) ; *Dumitrescu c. Roumanie* (n° 2) (n° 29517/02, §§ 16-18, 23 septembre 2008).

EN DROIT

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

39. Dans son formulaire de requête envoyé à la Cour le 27 août 2003, le requérant se plaint d'une atteinte à son droit au respect de ses biens. Il fait valoir avoir été arbitrairement privé de son droit à l'usage de l'appartement en raison de la charge disproportionnée qui lui a été imposée par la réglementation en matière de prorogation des baux d'habitation (OUG n° 40/1999) et compte tenu que l'occupante dudit appartement, ancienne locataire de l'État, a refusé constamment de conclure un contrat de bail avec lui, de lui payer un loyer et de lui permettre l'accès dans l'appartement. Le requérant insiste sur le fait qu'il a été reconnu comme propriétaire de l'appartement par une décision judiciaire rendue en 1994. De plus, il acquitte des impôts pour son appartement depuis 1997.

40. Dans une lettre du 28 février 2004, le requérant précise que ce n'était qu'après les contrats du 23 décembre 2003 et 15 janvier 2004 que D.L. avait commencé à lui verser des loyers. Il rappelle toutefois que pour la période antérieure, il n'a pas été en mesure de toucher de loyer, n'ayant aucun contrat avec l'occupante de l'appartement. De plus, il a été empêché de formuler une demande visant à recevoir le loyer afférent à un contrat de bail en raison des procédures judiciaires qui se sont déroulées entre 1996 et 2003. L'intéressé allègue également que ce n'était qu'après l'arrêt du 23 avril 2003 que D.L. a accepté de conclure un contrat de bail, alors qu'elle pouvait le faire dès 1996.

41. Dans la même lettre, le requérant relève que la somme qu'il touche effectivement à titre de loyer pour l'appartement après la déduction de

l'impôt afférent est de 156,40 EUR par mois. Il présente à cet égard des documents de l'administration financière. Selon le requérant, le loyer qu'il perçoit « pour plus de 61 % de l'appartement » représente « un peu plus de 18,6 % du revenu réel ».

42. L'intéressé invoque l'article 1 du Protocole n° 1, qui est ainsi rédigé :

« 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

43. Le Gouvernement excipe de l'irrecevabilité de la requête pour non-épuisement des voies de recours internes. Il note à cet égard que le requérant n'a pas formé de pourvoi en recours contre le jugement du 12 novembre 1999 par lequel le tribunal de première instance de Bucarest avait accueilli partiellement son action en expulsion de D.L.

44. Le requérant n'a pas présenté son point de vue à ce sujet.

45. La Cour observe que le rejet de l'action du requérant pour ce qui était de la partie de l'appartement occupée par D.L. en vertu de son contrat antérieur avec l'Etat a été fondée sur le fait que le requérant n'avait pas suivi la procédure prévue par l'article 10 § 1 de OUG n° 40/1999 (paragraphe 15 ci-dessus).

46. Elle note également que le Gouvernement n'a pas fourni des exemples de jurisprudence permettant de conclure que, nonobstant la disposition légale précitée, il y avait une jurisprudence établie faisant droit aux actions en expulsion engagées contre les occupants des biens immobiliers lorsque la procédure de notification prévue par l'OUG n° 40/1999 n'avait pas été respectée par les propriétaires. Dans ces circonstances, la Cour considère que le Gouvernement n'a pas démontré avec un degré suffisant de certitude l'existence d'une voie de recours permettant au requérant d'obtenir l'expulsion de l'occupante de son appartement (*Arsenovici*, précité, §§ 31-32).

47. Dès lors, la Cour n'est pas convaincue qu'un pourvoi ou recours formé par le requérant aurait conduit à l'expulsion de D.L. de l'appartement entier.

48. Partant, l'exception du Gouvernement ne saurait être retenue.

49. La Cour estime toutefois qu'il convient de distinguer dans l'examen de la requête deux périodes, soit une période antérieure à la conclusion des

contrats de bail du 23 décembre 2003 et 15 janvier 2004 et une période ultérieure à ces contrats.

50. Pour ce qui est de la période postérieure aux deux contrats, le requérant entend se plaindre du montant du loyer (paragraphe 41 ci-dessus). Le Gouvernement estime que l'OUG n° 40/1999 accorde une place importante au fondement contractuel des baux d'habitation, les parties ayant la possibilité de négocier les clauses d'un tel contrat, y compris le montant du loyer. Même si la législation roumaine prévoit que le loyer ne peut dépasser 15 % du revenu mensuel net du foyer si le revenu mensuel net par membre de la famille n'excédait pas le salaire mensuel net moyen fixé au niveau du pays (article 32 de l'OUG n° 40/1999, voir *Radovici et Stănescu*, précité, §§ 57-58), toutefois une telle réglementation vise à assurer une protection spéciale aux familles disposant de faibles revenus. En tout état de cause, le loyer convenu par les parties en l'espèce ne saurait être considéré déraisonnable par rapport au montant du salaire mensuel net moyen afférent à l'époque en question. De plus, les parties ont la possibilité, si elles se mettent d'accord, de transformer le bail fondé sur l'OUG n° 40/1999 à un bail fondé sur le droit commun.

51. La Cour observe que les deux contrats, conclus l'un avec D.L. en tant que locataire, l'autre avec une société commerciale représentée par cette dernière, portaient sur l'ensemble de l'appartement en question et avaient été conclus pour une durée de trois années à partir du 1^{er} décembre 2003 et une année à partir du 1^{er} février 2004. Le loyer mensuel brut ressortant de ces contrats était de 172 EUR (paragraphe 33-34 ci-dessus).

52. Pour autant que le requérant allègue que le loyer mensuel net n'était que de 156,40 EUR, la Cour estime que la présente affaire est différente des autres affaires dans lesquelles elle a examiné les dispositions légales imposant un loyer plafonné au propriétaire, largement inférieur à celui pratiqué sur le marché immobilier, pour conclure que ce dernier avait subi une charge disproportionnée dans la mesure où, sans parler de l'obtention d'un certain profit, ce loyer ne couvrait même pas les frais d'entretien et de réparation ainsi que les impôts dus pour l'appartement en question (*Ghigo c. Malte*, n° 31122/05, §§ 66-69, 26 septembre 2006 et, *mutatis mutandis*, *Burzo*, précité, §§ 65 et 67, et *Hutten-Czapska c. Pologne*, [GC], n° 35014/97, §§ 224 et 239, CEDH 2006-...). Au vu des circonstances de l'espèce, la Cour estime que, eu égard à la marge d'appréciation de l'Etat en la matière, le requérant n'a pas eu à subir une charge excessive du fait du plafonnement des loyers par l'OUG n° 40/1999.

53. Partant, cette partie du grief du requérant est manifestement mal fondée et doit être rejetée en application de l'article 35 §§ 3 et 4 de la Convention (voir aussi *Dumitrescu (n° 2)*, précité, §§ 28-29).

54. S'agissant du restant du grief, à savoir l'impossibilité de percevoir un loyer avant décembre 2003 et la charge disproportionnée imposée par la réglementation en matière de prorogation des baux d'habitation

(OUG n° 40/1999), 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

55. Le Gouvernement insiste sur le fait que l'OUG n° 40/1999 a été adoptée dans le contexte de la pénurie de logements réclamant une certaine protection sociale des locataires. Il observe ensuite que le requérant n'a pas demandé devant les juridictions nationales les loyers afférents à la période 1996-2003. Selon le Gouvernement, la présente espèce doit être distinguée de l'affaire *Radovici et Stănescu*, compte tenu que le requérant a conclu un contrat de bail avec l'occupante de son appartement.

56. Le Gouvernement note de surcroît que l'OUG n° 40/1999 a eu une application limitée dans le temps, les propriétaires pouvant disposer librement de leurs biens à partir du 2004. Dès lors, le juste équilibre entre, d'une part, l'intérêt général de protéger les locataires et, d'autre part, les droits des propriétaires, a été respecté, compte tenu de la marge d'appréciation des autorités nationales.

57. Le requérant estime que les mesures prises par l'État pour protéger les locataires l'ont privé de son bien pour environ dix années, soit entre 1994 et 2004.

58. La Cour a déjà eu l'occasion d'affirmer que l'OUG n° 40/1999 s'analyse en une réglementation de l'usage des biens qui poursuit un but d'intérêt général et que le système ainsi mis en place par les autorités nationales n'est pas critiquable en soi. Toutefois, après avoir examiné et identifié des dispositions défectueuses et des lacunes dans l'OUG n° 40/1999, elle a également jugé que sanctionner les propriétaires ayant omis de se conformer aux conditions de forme prévues par l'OUG n° 40/1999 en leur imposant une obligation aussi lourde que celle de garder les anciens locataires de l'Etat 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 la protection du droit de l'individu au respect de ses biens et les exigences de l'intérêt général (voir, entre autres, *Radovici et Stănescu*, précité, §§ 74-76 et 88).

59. La Cour considère que la situation en l'espèce est similaire à celle décrite dans l'affaire *Radovici et Stănescu* précitée. Débouté par les tribunaux internes de son action en expulsion dirigée contre l'ancienne locataire de l'Etat qui occupait une partie de son appartement en vertu d'un contrat de bail conclu avec les autorités, et obligé de loger celle-ci au motif d'une méconnaissance des dispositions strictes de l'OUG n° 40/1999, dont les lacunes ont été mentionnées dans l'affaire susmentionnée, le requérant

s'est trouvé pendant environ huit années dans l'impossibilité d'utiliser même en partie l'appartement en question ou d'obtenir des loyers et ce, même si les tribunaux ont ordonné l'expulsion de D.L. de la partie de l'appartement qui excédait son ancien contrat conclu avec l'Etat.

60. Pour ce qui est de l'argument du Gouvernement selon lequel le requérant n'a pas demandé de loyer devant les juridictions nationales, la Cour estime que le Gouvernement n'a pas prouvé que l'intéressé disposait d'une voie de droit lui permettant de condamner D.L. au paiement des loyers, alors qu'il n'y avait pas de bail conclu entre les parties (*Radovici et Stănescu*, précité, §§ 79-81). Par ailleurs, la Cour note que le non-paiement des loyers par D.L. avant les contrats du 23 décembre 2003 et du 15 janvier 2004 a été retenu dans le procès-verbal du 28 octobre 2003 dressé par l'huissier de justice (paragraphe 31 ci-dessus) et n'est pas contesté par le Gouvernement.

61. Partant, la Cour considère que rien ne permet de s'écarter de la jurisprudence précitée et qu'il y a eu violation de l'article 1 du Protocole n° 1.

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

62. Aux termes de l'article 41 de la Convention,

« Si la Cour déclare qu'il y a eu violation de la Convention ou de ses Protocoles, et si le droit interne de la Haute Partie contractante ne permet d'effacer qu'imparfaitement les conséquences de cette violation, la Cour accorde à la partie lésée, s'il y a lieu, une satisfaction équitable. »

A. Dommage

63. Dans son formulaire de requête envoyé à la Cour le 27 août 2003, le requérant a demandé 12 500 euros (EUR) pour dommage, sans préciser s'il s'agissait du dommage matériel ou du dommage moral. Il a motivé sa demande comme suit :

« Considérant que si l'appartement en question m'avait appartenu en tranquille possession et libre à être loué en 1997, il aurait été excellent pour un bureau privé d'avocat, notaire, spécialiste dans le domaine médical, représentant d'une société (...). Si j'avais eu accès au moins à la partie libérée en 1997 par l'autre locataire, j'aurais pu louer cette partie tout de suite, dans les conditions d'avant 1996, car j'avais eu une offre de contrat de 100 USD par mois (l'équivalent de 112,8 EUR par mois en 1997). »

64. Par une lettre du 23 juin 2008, dont une copie a été transmise au Gouvernement pour information, le requérant a rappelé qu'il avait demandé des dédommagements dans son formulaire de requête. Dans la même lettre, il a précisé ce qui suit :

« Entre les dédommagements proposés en août 2003 et ceux que je formule maintenant il y a des différences dues aux nouveaux aspects survenus après 2003. »

65. Il a exposé que le revenu net annuel qu'il a encaissé après 2003 à la suite des contrats de bail conclus avec D.L. et la société commerciale dont celle-ci était la représentante est de 7 392 nouveaux lei roumains (RON) par année. Il a fait valoir qu'il a été privé de ce revenu entre 1995 et 2003, soit pour neuf ans. Il en ressort un montant de 66 528 RON. Selon le requérant, un intérêt de 1 % doit être appliqué à cette somme, de sorte que la somme totale qu'il réclame à titre du dommage matériel est de 67 193 RON. Il a précisé qu'il s'agissait justement de « la somme qu'[il] a dépensé pour redonner à l'appartement en cause un aspect assez acceptable pour pouvoir le louer avec 700 EUR par mois. »

66. Dans la même lettre, le requérant a énoncé ce qui suit :

« Je considère [également] qu'un dommage moral s'impose, car à cause des problèmes suscités pour pouvoir aboutir au moment d'avoir des bénéfices j'ai eu des motifs de stress suffisants. J'adresse à la Cour européenne [la demande] de décider si c'est le cas d'une valeur symbolique ou d'un montant dont la détermination je laisse à l'appréciation de la Cour ».

67. Par une lettre du 3 septembre 2008, le requérant a présenté sa réponse aux observations du Gouvernement. Il a en outre exposé :

« En ce qui concerne le quantum des dommages préconisé dans ma requête, celui-ci constitue une tentative de quantification ayant le but d'être soumise au débat.

Pour conclure, je maintiens la requête telle que j'ai formulée initialement. »

68. Le Gouvernement estime que la demande du requérant est spéculative. Il observe que l'intéressé n'a présenté aucun document justificatif à l'appui de ses prétentions et qu'en tout état de cause la demande de celui-ci porte y compris sur la partie de l'appartement occupée par T.A., laquelle ne fait pas selon lui l'objet de la requête.

69. Le Gouvernement réitère que le requérant n'a pas réclamé le paiement des loyers devant les juridictions nationales et qu'il aurait pu demander, même avant 2002, à ces juridictions de condamner D.L. à conclure un contrat de bail. Il renvoie ensuite à l'affaire *Buzatu c. Roumanie* (satisfaction équitable) (n° 34642/97, § 18, 27 janvier 2005), où la Cour avait jugé qu'elle ne saurait spéculer sur la possibilité et le rendement d'une location des appartements en question.

70. Le Gouvernement considère qu'en tout état de cause le loyer doit être calculé selon les dispositions de l'OUG n° 40/1999 et seulement pour la période comprise entre le 6 août 1998 et le 23 décembre 2003.

71. Enfin, le Gouvernement expose que la lettre du requérant du 3 septembre 2008 ne contient pas de demande au titre de l'article 41 de la Convention.

72. La Cour estime tout d'abord que la lettre du 3 septembre 2008 renvoie aux prétentions que le requérant a présentées dans son formulaire de

requête et sa lettre du 23 juin 2008. Elle rappelle ensuite avoir conclu à la 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 bien. L'octroi d'une somme pour privation de jouissance est donc en liaison directe avec la violation constatée.

73. Pour ce qui est de l'argument du Gouvernement selon lequel la partie de l'appartement occupée par un autre locataire ne faisait pas l'objet de la requête, la Cour observe qu'à la suite du départ à l'étranger de T.A., D.L. avait occupé l'ensemble de l'appartement, lequel avait une seule voie d'accès (paragraphe 11 ci-dessus) et que cette situation n'a même pas changé après le jugement du 12 novembre 1998 ordonnant l'expulsion de D.L. de la partie du bien qui n'était pas comprise dans son contrat antérieur avec l'Etat (paragraphe 15 et 59 ci-dessus). Dès lors, elle ne saurait retenir l'argument en question.

74. 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 par l'intéressé.

75. S'agissant de la demande de celui-ci au titre du dommage moral, elle considère que la frustration ayant résulté des restrictions subies par le 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.

76. 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 12 000 EUR, toutes causes de préjudice confondues.

B. Frais et dépens

77. Le requérant n'a pas demandé le remboursement des frais et dépens.

C. Intérêts moratoires

78. 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 pour autant qu'elle se rapporte à la période antérieure à la conclusion des contrats de bail du 23 décembre 2003 et 15 janvier 2004 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 conformément à l'article 44 § 2 de la Convention, 12 000 EUR (douze mille euros), plus tout montant pouvant être dû à titre d'impôt, à convertir dans la monnaie de l'Etat défendeur au taux applicable à la date du règlement, pour toutes causes de préjudice confondues ;
 - 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 ;
4. *Rejette* la demande de satisfaction équitable pour le surplus.

Fait en français, puis communiqué par écrit le 23 juin 2009, en application de l'article 77 §§ 2 et 3 du règlement.

Stanley Naismith
Greffier adjoint

Josep Casadevall
Président