



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

1959 · 50 · 2009

TROISIÈME SECTION

AFFAIRE SCHMIDT c. ROUMANIE

(Requête n° 28777/03)

ARRÊT

STRASBOURG

30 juin 2009

DÉFINITIF

10/12/2009

Cet arrêt peut subir des retouches de forme.

En l'affaire Schmidt 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,
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 9 juin 2009,

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

PROCÉDURE

1. A l'origine de l'affaire se trouve une requête (n° 28777/03) dirigée contre la Roumanie et dont un ressortissant de cet Etat ayant également la nationalité allemande, M. Siegfried Schmidt (« le requérant »), a saisi la Cour le 24 juillet 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 Ioan Dănuț Magheț, avocat à Timișoara. Le gouvernement roumain (« le Gouvernement ») est représenté par son agent, M. Răzvan-Horațiu Radu, du ministère des Affaires étrangères.

3. Le 23 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 vertu de l'article 44 § 1 a) de son règlement, elle a également communiqué une copie de la requête au gouvernement allemand, qui n'a pas souhaité intervenir.

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

4. Le requérant est né en 1943 et réside à Worms, en Allemagne.

A. La genèse de l'affaire

5. Suite au départ de Roumanie du requérant et de sa mère, en 1982 et 1986 respectivement, l'Etat confisqua leur bien immobilier, sis au n° 86, rue Paul Chinezu, à Lugoj, composé d'une maison et du terrain y afférent de 2 878 m². Au titre de compensation, l'Etat leur versa 28 573 lei roumains (ROL) et 26 357 ROL respectivement.

6. Le 25 août 1988, l'Etat loua la maison à N.P. et M.P. Le contrat de bail fut prolongé en dernier lieu le 13 août 1999, jusqu'au 9 mai 2004, en vertu 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 »).

7. En 1993, la mère du requérant décéda, laissant ce dernier comme héritier.

8. Le 11 avril 2001, sur le fondement de la loi n° 10/2001 sur le régime juridique des biens immobiliers pris abusivement par l'Etat entre le 6 mars 1945 et le 22 décembre 1989 (« la loi n° 10/2001 »), le requérant demanda la restitution du bien.

9. Par une décision du 12 juin 2001, la société d'Etat M. ordonna la restitution de ce bien à la condition que le requérant rembourse les sommes que l'Etat avait avancées au requérant et à sa mère, et dont le total réactualisé était de 80 712 022 lei.

10. A une date non précisée, l'intéressé versa la somme demandée.

11. Les 21, 22 et 26 juin 2001, il informa les locataires qu'il n'entendait pas reconduire le bail compte tenu de l'état de dégradation avancée du bien.

12. Le 14 août 2001, le requérant vendit l'immeuble à I.B. et C.B. Toutefois, après quelques mois, le 16 avril 2002, les acheteurs lui revendirent l'immeuble.

B. L'action visant à l'expulsion de N.P. et M.P., à la résiliation du bail et au paiement des loyers, introduite par la société d'Etat M.

13. Le 3 octobre 2001, la société d'Etat M. saisit les tribunaux d'une action visant à la résiliation du bail de location de la maison litigieuse qu'elle avait conclu avec N.P. et M.P., à l'expulsion de ceux-ci et au paiement des loyers pour la période d'août 1999 à août 2001.

14. Par un arrêt définitif du 31 mai 2002, le tribunal départemental de Timiș (« le tribunal départemental ») accueillit partiellement l'action et condamna N.P. et M.P. au paiement des loyers. Pour le reste, il constata qu'à la date de l'introduction de l'action la société M. n'était plus la propriétaire du bien litigieux et qu'elle n'était dès lors plus en droit de demander la résiliation du contrat de bail et l'expulsion des locataires.

C. L'action en expulsion de N.P. et M.P. et en dommages-intérêts pour la dégradation de la maison, introduite par le requérant

15. Le 19 septembre 2001, le requérant saisit le tribunal de première instance de Lugoj (« le tribunal de première instance ») d'une action dirigée contre N.P., M.P., l'Etat représenté par le conseil local Lugoj, et la société d'Etat M. ayant administré la maison. Il demanda l'expulsion de N.P. et M.P. de la maison, invoquant le fait que celle-ci avait été transformée par les locataires en dépôt de céréales, que les installations sanitaires et le toit étaient détruits, et que la maison était par conséquent impropre à la location. Par ailleurs, les locataires ne l'habitaient plus depuis plusieurs années.

16. Le requérant demanda également la condamnation des défendeurs à des dommages-intérêts pour les dégradations commises et la condamnation des locataires au paiement des loyers pour la période d'août à novembre 2001.

17. Par un jugement du 15 novembre 2002, le tribunal de première instance rejeta l'action du requérant. En ce qui concerne la demande d'expulsion et le paiement des loyers, il constata que le requérant n'avait pas invité N.P. et M.P. à conclure un bail en vertu de l'ordonnance d'urgence n° 40/1999, et qu'il n'y avait dès lors pas de rapports contractuels entre les parties justifiant l'expulsion et le versement des loyers. S'agissant des dommages-intérêts pour la dégradation de la maison, le tribunal se référa à l'article 9 de la loi n° 10/2001 stipulant que les biens confisqués sont restitués dans leur état et que le requérant n'avait pas démontré que la dégradation fût survenue après la restitution de la maison.

18. Le jugement fut prononcé par un juge unique, R.W., qui, selon le requérant, avait été le conseiller juridique de la société M. avant d'accéder à la fonction de magistrat.

19. Ce jugement fut confirmé en appel par le tribunal départemental, le 6 mars 2003, et en dernière instance par la cour d'appel de Timișoara (« la cour d'appel »), le 8 mai 2003.

D. L'action en reconduction du bail et vente du bien au locataire N.P.

20. Le 6 mars 2002, le locataire N.P. saisit les tribunaux d'une action portant au principal sur la reconduction du bail. Il demanda également à bénéficier de la préemption à la vente du bien litigieux en vertu de l'article 18 de l'OUG n° 40/1999.

21. Par un jugement du 24 octobre 2002, le tribunal de première instance constata que N.P. occupait la maison en vertu d'un bail conclu avec une société d'Etat le 25 août 1988, dont la validité avait été prolongée de droit par la loi n° 17/1994 pour une période de cinq ans, puis par l'OUG n° 40/1999 jusqu'au 9 mai 2004. Il releva aussi que le requérant n'avait pas respecté l'obligation découlant de l'article 10 § 1 de l'OUG

n° 40/1999 de notifier au locataire, dans un délai de trente jours à compter de la date d'entrée en vigueur de l'ordonnance, par le biais d'un huissier de justice et par lettre recommandée avec accusé de réception, la date et l'endroit fixés en vue de la conclusion d'un contrat de bail. Partant, le tribunal décida que, en vertu de l'article 11 § 1 de l'OUG n° 40/1999, le non-respect par le propriétaire de ces formalités entraînait la prolongation du contrat antérieur. Dès lors, il constata le droit du locataire à demeurer dans la maison.

22. S'agissant du bénéfice de la préemption, le tribunal nota que le requérant n'avait pas fait une offre de vente et que, dès lors, l'article 18 de l'OUG n° 40/1999 n'était pas applicable.

23. Ce jugement fut confirmé en dernière instance par un arrêt définitif de la cour d'appel du 4 septembre 2003.

E. L'action en expulsion de N.P. et M. P. et en dommages-intérêts

24. Par un arrêt définitif du 3 mars 2005, sur demande du requérant, la cour d'appel ordonna l'expulsion de la maison de N.P. et M.P. Elle refusa néanmoins de condamner les locataires au paiement de dommages-intérêts représentant la valeur des loyers pour la période d'août 2001 à mars 2004, estimant qu'il n'y avait pas de rapports contractuels entre les parties.

25. Par une lettre du 1^{er} décembre 2005, le requérant a informé la Cour de ce qu'il a vendu le bien immobilier au cours du printemps de l'année 2005, vu le risque d'effondrement de la maison.

II. LE DROIT INTERNE PERTINENT

26. Le droit interne pertinent est décrit dans l'arrêt *Radovici et Stănescu c. Roumanie* (n^{os} 8479/01, 71351/01 et 71352/01, §§ 53-59, CEDH 2006-XIII (extraits)). Selon l'article 18 de l'OUG n° 40/1999, non mentionné dans l'arrêt précité, le locataire a le droit de préemption lors de la vente du bien.

27. Est également pertinent l'article 9 de la loi n° 10/2001, selon lequel les biens confisqués sont restitués dans leur état existant à la date de la demande de restitution.

EN DROIT

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

28. Le requérant se plaint qu'il n'a pas pu jouir de la propriété de son bien, à cause de la législation roumaine régissant les baux portant sur les immeubles nationalisés puis restitués aux anciens propriétaires, qui serait trop protectrice à l'égard des locataires. Il 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

29. La Cour constate que ce grief n'est pas manifestement mal fondé au sens de l'article 35 § 3 de la Convention. La Cour 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

30. 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 estime également que le requérant ne saurait prétendre le paiement du loyer en l'absence d'un contrat de bail conclu entre celui-ci et les occupants de son bien.

31. 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 de 2004.

32. Le requérant conteste les arguments du Gouvernement.

33. La Cour estime 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 les anciens locataires de l'Etat qui occupaient son bien immobilier en vertu d'un contrat de bail conclu avec les autorités, et obligé de loger ceux-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 plus de trois ans dans l'impossibilité d'utiliser ledit bien ou d'obtenir des loyers. Elle note par ailleurs que le délai de trente jours prévu par l'OUG n° 40/1999 était échu en mai 1999, alors même qu'en l'espèce le requérant ne s'était pas encore vu restituer le bien immobilier (paragraphe 6, 9 et 21 ci-dessus).

34. La Cour a traité à maintes reprises des affaires soulevant des questions semblables à celles du cas d'espèce et a constaté la violation de l'article 1^{er} du Protocole n° 1 à la Convention du fait que l'application par les tribunaux internes des articles de l'ordonnance n° 40 qui régissent la procédure à suivre par le propriétaire afin de conclure le contrat de bail avec le locataire, a privé les requérants d'une possibilité évidente de percevoir un loyer (*Radovici et Stănescu*, précité, §§ 74-76 et 82 ; *Popescu et Toader c. Roumanie*, n° 27086/02, §§ 36-38, 8 mars 2007 ; *Spanoche c. Roumanie*, n° 3864/03, §§ 52-54, 26 juillet 2007 ; *Tarik c. Roumanie*, n° 75849/01, § 58, 7 février 2008).

35. Après avoir examiné tous les éléments qui lui ont été soumis, la Cour considère que le Gouvernement n'a exposé aucun fait ni argument pouvant mener à une conclusion différente dans le cas présent.

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

II. SUR LES AUTRES VIOLATIONS ALLÉGUÉES

37. Invoquant l'article 6 § 1 de la Convention, le requérant se plaint de l'iniquité de la procédure ayant pris fin par l'arrêt de la cour d'appel de Timișoara du 8 mai 2003.

38. Se fondant sur le même article, le requérant dénonce également l'absence d'impartialité du tribunal de première instance de Lugoj ayant prononcé le jugement du 15 novembre 2002, au motif que le juge unique R.W. avait été le conseiller juridique de la société d'Etat M., partie défenderesse dans la procédure.

39. La disposition invoquée est ainsi libellée dans sa partie pertinente :

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

40. Concernant le premier grief fondé sur l'article 6 § 1 de la Convention, la Cour rappelle qu'il appartient en premier chef aux juridictions nationales d'interpréter le droit interne et d'apprécier les preuves administrés (*García Ruiz c. Espagne* [GC], n° 30544/96, § 28, CEDH 1999-I). En l'espèce, le requérant a bénéficié d'une procédure contradictoire et a pu présenter ses arguments pour la défense de sa cause.

41. Pour ce qui est du second grief tiré de la disposition susmentionnée, la Cour relève que le requérant n'a demandé ni la récusation du juge en

question, ni le renvoi de l'affaire devant un autre tribunal pour ce motif. En tout état de cause, en droit roumain l'appel est une voie de recours dévolutive. Cela a permis au tribunal départemental de Timiș, qui a examiné l'appel introduit contre le jugement prononcé par R.W., de bénéficier de la pleine juridiction, et donc de connaître de l'affaire en fait et en droit et de l'étudier dans son ensemble (voir, *mutatis mutandis*, *Grzibek et Thieman c. Espagne*, n° 22615/93, décision de la Commission européenne des Droits de l'Homme du 30 novembre 1994 ; *Lafont c. France* (déc.), n° 13729/03, 1^{er} février 2007).

42. Compte tenu de l'ensemble des éléments en sa possession, et dans la mesure où elle était compétente pour connaître des allégations formulées, la Cour n'a relevé aucune apparence de violation des droits garantis par la Convention ou ses Protocoles.

43. Il s'ensuit que cette partie de la requête doit être rejetée comme étant manifestement mal fondée, en application de l'article 35 §§ 3 et 4 de la Convention.

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

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

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

A. Dommage

45. Par une lettre du 19 juin 2008, dont une copie a été transmise au Gouvernement pour information, le requérant a demandé 156 181,50 euros (EUR) pour dommage matériel découlant de « l'abandon de l'immeuble » par l'État. Il a précisé à cet égard que les prix sur le marché immobilier ont augmenté pour dix fois entre 2001 et 2008. Par la même lettre, le requérant a demandé 10 000 EUR pour dommage moral.

46. Par une lettre du 19 novembre 2008, contenant les demandes du requérant au titre de l'article 41 de la Convention, celui-ci a invité la Cour à examiner « tous les aspects qu'[il] lui a présenté à ce jour ». Il a également précisé que le dommage matériel réclamé découle directement de la violation de ses droits et que le dommage moral doit lui fournir une réparation pour la souffrance qu'il a connue en raison de cette violation. L'intéressé a énoncé de surcroît que les sommes demandées doivent constituer une réparation intégrale de son préjudice.

47. Le Gouvernement estime que le requérant ne saurait prétendre la valeur marchande du bien en question, mais uniquement une somme pour la privation de jouissance dudit bien, ce qu'il n'a pas fait.

48. Concernant la somme réclamée pour dommage moral, le Gouvernement considère qu'un éventuel arrêt constatant la violation d'un droit du requérant pourrait constituer, par lui-même, une réparation satisfaisante du préjudice moral prétendument subi par celui-ci.

49. La Cour rappelle 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.

50. Elle estime néanmoins que les éléments du dossier ne permettent pas d'établir avec précision l'ampleur du préjudice effectivement supporté par l'intéressé.

51. S'agissant de la demande de celui-ci 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.

52. 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 5 000 EUR, toutes causes de préjudice confondues.

B. Frais et dépens

53. Par la lettre du 19 juin 2008 susmentionnée, le requérant a demandé les sommes suivantes à titre de frais et dépens : 2 992,70 EUR pour les dépens occasionnés par ses déplacements en Roumanie ; 1 011 EUR pour droits de timbre ; 50 EUR pour les honoraires des experts et 6 516 EUR pour les honoraires des avocats.

54. Par la lettre du 19 novembre 2008 précitée, le requérant a exposé que les frais qu'il réclame sont pertinents. Il présente en annexe à cette lettre certains justificatifs.

55. Le Gouvernement ne s'oppose pas à l'octroi d'une somme pour frais et dépens, mais estime que certains justificatifs fournis par le requérant n'ont pas de lien avec la présente affaire.

56. La Cour rappelle qu'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 juge raisonnable d'allouer au requérant 1 800 EUR pour frais et dépens.

C. Intérêts moratoires

57. 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 ce qui est du 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 conformément à 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 versement :
 - i) 5 000 EUR (cinq mille euros), plus tout montant pouvant être dû à titre d'impôt, pour toutes causes de préjudice confondues ;
 - ii) 1 800 EUR (mille huit 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, les montants mentionnés au point a) ci-dessus 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 30 juin 2009, en application de l'article 77 §§ 2 et 3 du règlement.

Stanley Naismith
Greffier adjoint

Josep Casadevall
Président