



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

1959 · 50 · 2009

TROISIÈME SECTION

AFFAIRE DERMENDYIN c. ROUMANIE

(Requête n° 17754/06)

ARRÊT

STRASBOURG

27 octobre 2009

DÉFINITIF

27/01/2010

Cet arrêt deviendra définitif dans les conditions définies à l'article 44 § 2 de la Convention. Il peut subir des retouches de forme.

En l'affaire Dermendyin 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,

Alvina Gyulumyan,

Egbert Myjer,

Luis López Guerra,

Ann Power, *juges*,

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

Après en avoir délibéré en chambre du conseil le 6 octobre 2009,

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

PROCÉDURE

1. A l'origine de l'affaire se trouve une requête (n° 17754/06) dirigée contre la Roumanie et dont une ressortissante de cet Etat, M^{me} Irma Dermendyin (« la requérante »), a saisi la Cour le 8 avril 2006 en vertu de l'article 34 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales (« la Convention »).

2. La requérante est représentée par M^{me} Maria Barbosu, sa fille, résidant à Arad. Le gouvernement roumain (« le Gouvernement ») est représenté par son agent, M. Răzvan-Horațiu Radu, du ministère des Affaires étrangères.

3. La requérante alléguait en particulier une atteinte à son droit au respect de ses biens, dans la mesure où elle ne peut pas jouir de la partie d'un immeuble dont la propriété lui a été reconnue par les tribunaux, en raison de la vente de celui-ci par l'Etat, qui n'a jamais eu de titre de propriété valable.

4. Le 12 avril 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 fond de l'affaire.

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

5. La requérante est née en 1920 et réside à Arad.

6. Elle est propriétaire de la moitié d'un bien immobilier composé d'une maison de 1802 m² et d'un terrain de 1843 m² situés au n° 36, rue Mihai Eminescu à Arad. Le bien immobilier fut nationalisé en 1968 et la maison partagée en treize appartements distincts. Douze de ces appartements furent vendus par l'Etat aux anciens locataires, ainsi que 739 m² de ce terrain, en vertu de la loi n° 112/1995 précisant la situation juridique de certains biens immeubles à usage d'habitation. Sur le terrain de 739 m² les locataires construisirent des garages. L'appartement se trouvant au sous-sol de l'immeuble, ainsi que 1 104 m² du terrain restèrent dans la propriété de l'Etat.

7. A la suite d'une demande de restitution du bien litigieux formée en vertu de la loi n° 10/2001, la mairie d'Arad, par une décision du 27 mai 2002, restitua à la requérante la moitié de l'appartement et du terrain qui restaient dans la propriété de l'Etat, à savoir une pièce se trouvant au sous-sol de la maison et un terrain de 552 m² et rejeta la demande quant aux douze autres appartements et le restant du terrain. La requérante affirme qu'elle ne peut pas accéder ni à cette pièce, ni à ce terrain puisque les anciens locataires en ont antérieurement muré l'entrée de la pièce et construit des garages sur le terrain.

8. Le 5 août 2002, la requérante saisit le tribunal de première instance d'Arad d'une action en annulation du titre de l'Etat et des contrats de vente conclus avec les locataires. Par jugement du 19 mars 2003, le tribunal de première instance fit droit à l'action de la requérante, au motif que le titre de l'Etat n'était pas valable et que les contrats de vente étaient frappés de nullité pour cause illicite et immorale.

9. Les appels des locataires et de l'Etat furent accueillis, après cassation avec renvoi, par un arrêt du 6 mai 2005 de la cour d'appel de Timișoara. Tout en reconnaissant le caractère abusif de la nationalisation et, en conséquence, le droit de propriété de la requérante, la cour d'appel jugea toutefois que les acheteurs avaient acquis les appartements en question de bonne foi et que, dès lors, ils étaient en droit de les garder.

10. Cet arrêt fut confirmé par un arrêt définitif du 8 décembre 2005 d'une autre formation de jugement de la même cour d'appel.

11. Il ressort du dossier que la requérante a demandé, en vertu de la loi n° 112/1995 précitée, la restitution de la moitié de l'immeuble lui appartenant et qu'elle s'est vu allouer une indemnité d'un montant d'environ 26 326 euros (EUR) par un arrêt définitif du 23 octobre 2000 du tribunal départemental d'Arad. Cette somme ne lui a pourtant jamais été versée. La requérante affirme que le versement de cette somme était conditionnée par la donation du terrain litigieux à l'Etat. Le Gouvernement soutient que la requérante n'a pas indiqué ses coordonnées bancaires afin de se voir verser cette indemnisation.

II. LE DROIT INTERNE PERTINENT

12. Les dispositions légales (y compris celles de la loi n° 10/2001 sur le régime juridique des biens immeubles pris abusivement par l'Etat entre le 6 mars 1945 et le 22 décembre 1989, et de ses modifications subséquentes) et la jurisprudence interne pertinentes sont décrites dans les arrêts *Brumărescu c. Roumanie* ([GC], n° 28342/95, §§ 31-33, CEDH 1999-VII), *Străin et autres c. Roumanie* (n° 57001/00, §§ 19-26, CEDH 2005-VII), *Păduraru c. Roumanie* (n° 63252/00, §§ 38-53, 1^{er} décembre 2005) et *Tudor c. Roumanie* (n° 29035/05, §§ 15-20, 11 décembre 2007).

13. Il ressort des observations du Gouvernement roumain fournies à la Cour le 8 juillet 2008 dans d'autres affaires concernant des biens immobiliers sortis du patrimoine des anciens propriétaires par des décrets de nationalisation, que des mesures visant l'accélération de la procédure d'octroi des dédommagements à travers le fonds d'investissement « *Proprietatea* » ont été prises récemment par les autorités nationales en vertu notamment de l'ordonnance d'urgence du Gouvernement n° 81/2007. Le Gouvernement renvoie en particulier à une lettre des autorités dirigeant ledit fonds, soulignant que ce fonds fonctionne désormais sous la forme d'une société d'investissements de type fermé qui sera enregistrée auprès de la Commission nationale de valeurs mobilières en tant qu'organisme de placement collectif, après évaluation des actifs se trouvant dans le patrimoine du fonds. Le Gouvernement fait valoir que les personnes détenant des actions du fonds ont désormais deux options, à savoir garder le placement en actions auprès du fonds et bénéficier d'un revenu sous la forme de dividendes, ou demander leur conversion en numéraire, montants qu'il est désormais possible de percevoir. Le Gouvernement précise qu'au 1^{er} février 2008, 2440 demandes exprimant de telles options ont été enregistrées, dont 855 ont été résolues, le montant global des indemnités versées par ce fonds s'élevant à 72 000 000 nouveaux lei roumains (RON), soit environ 20 400 000 EUR. De plus, à compter du 1^{er} novembre 2007, le fonds a commencé à distribuer des dividendes.

EN DROIT

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

14. La requérante allègue une atteinte à son droit au respect de ses biens, dans la mesure où elle ne peut pas jouir de la partie de l'immeuble dont la propriété lui a été reconnue par les tribunaux, en raison de la vente de celui-ci par l'Etat, qui n'a jamais eu de titre de propriété valable. Elle invoque en substance 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. »

15. Le Gouvernement réitère les arguments présentés dans des affaires similaires antérieures (voir, parmi d'autres, *Cîrstoiu c. Roumanie*, n° 22281/05, § 22, 4 mars 2008).

16. 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 du Protocole n° 1 à la Convention (voir les affaires citées ci-dessus, notamment *Străin* précité, §§ 39, 43 et 59 et *Porteanu c. Roumanie*, n° 4596/03, §§ 32-35, 16 février 2006).

17. 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. La Cour réaffirme notamment que, dans le contexte législatif roumain régissant les actions en revendication immobilière et la restitution des biens nationalisés par le régime communiste, la vente par l'Etat du bien d'autrui à des tiers de bonne foi, même lorsqu'elle est antérieure à la confirmation définitive en justice du droit de propriété de l'intéressé, s'analyse en une privation de bien. Une telle privation, combinée avec l'absence totale d'indemnisation, est contraire à l'article 1 du Protocole n° 1 (*Vodă et Bob c. Roumanie*, n° 7976/02, § 23, 7 février 2008).

18. Pour autant que le Gouvernement fait valoir qu'il est loisible à la requérante d'obtenir une indemnisation par l'intermédiaire de l'organisme de placement collectif en valeurs mobilières « *Proprietatea* » sur la base de la loi n° 10/2001, à hauteur de la valeur du bien établie par expertise,

la Cour réitère son constat antérieur selon lequel le fonds *Proprietatea* ne fonctionne actuellement pas d'une manière susceptible d'être regardée comme équivalant à l'octroi effectif d'une indemnité (voir, parmi d'autres, *Petrini c. Roumanie*, n° 3320/05, § 34, 24 février 2009).

19. Cette conclusion est sans préjuger toute évolution positive que pourraient connaître, à l'avenir, les mécanismes de financement prévus par cette loi spéciale en vue d'indemniser les personnes qui, comme la requérante, se sont vu reconnaître la qualité de propriétaires par une décision judiciaire définitive. A cet égard, la Cour prend note avec satisfaction de l'évolution récente qui semble s'amorcer en pratique et qui va dans le bon sens en la matière (paragraphe 13 ci-dessus).

20. Compte tenu de sa jurisprudence en la matière, la Cour estime qu'en l'espèce, la mise en échec du droit de propriété de la requérante sur son bien, combinée avec l'absence totale d'indemnisation, lui a fait subir une charge disproportionnée et excessive, incompatible avec le droit au respect de ses biens garanti par l'article 1 du Protocole n° 1.

Partant, il y a eu en l'espèce violation de cette disposition.

II. SUR LA VIOLATION ALLÉGUÉE DES ARTICLES 6 § 1 ET 13 DE LA CONVENTION RELATIVE À L'INIQUITÉ DE LA PROCÉDURE

21. Invoquant les articles 6 § 1 et 13 de la Convention, la requérante se plaint de l'iniquité de la procédure, en raison des décisions rendues par les juridictions nationales dans la procédure en annulation des contrats de vente. Les dispositions pertinentes de l'article 6 § 1 de la Convention sont ainsi libellées :

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

22. Compte tenu de ses conclusions figurant aux paragraphes 18-20 ci-dessus, la Cour estime qu'il n'y a pas lieu de statuer sur la recevabilité et le bien-fondé de ce grief (voir, *mutatis mutandis* et, entre autres, *Laino c. Italie* [GC], n° 33158/96, § 25, CEDH 1999-I, *Zanghi c. Italie*, 19 février 1991, § 23, série A n° 194-C, *Église catholique de la Canée c. Grèce*, 16 décembre 1997, § 50, *Recueil* 1997-VIII et *Denes et autres c. Roumanie* n° 25862/03, § 59, 3 mars 2009).

III. SUR LA VIOLATION ALLÉGUÉE DE L'ARTICLE 6 § 1 DE LA CONVENTION RELATIVE À L'IMPARTIALITÉ DES TRIBUNAUX

23. Citant l'article 6 § 1 de la Convention, la requérante se plaint du défaut d'impartialité des tribunaux nationaux, en raison du fait que deux voies de recours (l'appel et le recours) ont été jugées par la même juridiction, à savoir la cour d'appel de Timișoara, dans ses arrêts des 6 mai et 8 décembre 2005.

24. La Cour note que la situation contestée par la requérante est le résultat de la modification des règles de compétence des tribunaux par la loi n° 219 du 6 juillet 2005. Elle rappelle qu'elle a déjà jugé que le fait qu'une même juridiction statue sur deux voies de recours dans la même procédure ne pose pas de problème au regard de l'article 6 de la Convention, pour autant que les formations de jugement soient différentes (*mutatis mutandis*, *Paroisse gréco-catholique Ticvanul Mare c. Roumanie* (déc.), n° 2534/02, § 104, 24 octobre 2006). Or, tel est le cas en l'espèce, la cour d'appel de Timișoara ayant statué en appel et en recours dans des formations de jugement différentes (paragraphe 10 ci-dessus).

25. Il s'ensuit que ce grief doit être rejeté comme étant manifestement mal fondé, en application de l'article 35 §§ 3 et 4 de la Convention.

IV. SUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 46 DE LA CONVENTION

26. L'article 46 de la Convention dispose :

« 1. Les Hautes Parties contractantes s'engagent à se conformer aux arrêts définitifs de la Cour dans les litiges auxquels elles sont parties.

2. L'arrêt définitif de la Cour est transmis au Comité des Ministres qui en surveille l'exécution. »

27. La conclusion de violation de l'article 1 du Protocole n° 1 révèle un problème à grande échelle résultant de la défectuosité de la législation sur la restitution des immeubles nationalisés qui ont été vendus par l'Etat à des tiers. Dès lors, la Cour estime que l'Etat doit aménager dans les plus brefs délais la procédure mise en place par les lois de réparation (actuellement les lois n°s 10/2001 et 247/2005) de sorte qu'elle devienne réellement cohérente, accessible, rapide et prévisible (voir les arrêts *Viașu c. Roumanie*, n° 75951/01, § 83, 9 décembre 2008 ; *Katz c. Roumanie*, n° 29739/03, §§ 30-37, 20 janvier 2009 et *Faimblat c. Roumanie*, n° 23066/02, §§ 48-54, 13 janvier 2009).

V. 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. La requérante demande, au titre du dommage matériel qu'elle aurait subi, la restitution du bien immobilier, à savoir l'immeuble composé de douze appartements et le terrain y afférent. A défaut d'une telle restitution, elle réclame 500 000 euros (EUR), représentant sa valeur marchande actuelle. Elle soumet à la Cour une expertise de l'immeuble, établie en février 2007, qui estime sa valeur à 647 000 EUR, ainsi que plusieurs annonces immobilières. Elle sollicite aussi 50 000 EUR pour le préjudice moral causé par le défaut de jouissance du bien.

30. Le Gouvernement estime que la requérante ne peut prétendre qu'à la moitié de la valeur de l'immeuble qu'elle avance, c'est-à-dire 325 500 EUR, et que la valeur marchande du bien immobilier lui appartenant (la moitié de la maison et du terrain) est de 296 816 EUR et fournit l'avis d'un expert, établi en novembre 2007.

31. Concernant le préjudice moral allégué, le Gouvernement estime qu'il n'y a pas lieu de le retenir, car ce préjudice n'a pas été prouvé et aucun lien de causalité n'a été établi entre la procédure faisant l'objet de la présente requête et les souffrances alléguées par la requérante.

32. La Cour rappelle qu'elle a conclu à la violation de l'article 1 du Protocole n° 1 à la Convention en raison de la vente par l'Etat du bien de la requérante à des tiers, combinée avec l'absence totale d'indemnisation.

33. La Cour estime que la restitution du bien litigieux, à savoir la moitié, soit six appartements et le terrain y afférent, dans les circonstances de l'espèce, placerait la requérante autant que possible dans une situation équivalant à celle où elle se trouverait si les exigences de l'article 1 du Protocole n° 1 n'avaient pas été méconnues.

34. A défaut pour l'Etat défendeur de procéder à pareille restitution, la Cour décide qu'il devra verser à la requérante, pour dommage matériel, une somme correspondant à la valeur actuelle du bien.

35. En l'espèce, s'agissant de déterminer le montant du préjudice matériel, compte tenu des informations dont elle dispose sur les prix du marché immobilier local et des éléments fournis par les parties, la Cour estime la valeur du bien à 296 000 EUR.

36. Concernant la demande de la requérante au titre du dommage moral, la Cour considère que les événements en cause ont entraîné pour elle des

désagréments et des incertitudes pour lesquels la somme de 2 000 EUR représente une réparation équitable.

B. Frais et dépens

37. La requérante demande le remboursement des frais et dépens sans chiffrer sa demande et verse au dossier plusieurs justificatifs et une facture représentant le montant des frais engagés pour l'expertise technique du bien immobilier et une somme payée à un huissier de justice, à savoir 24 477 nouveaux lei roumains (RON).

38. Le Gouvernement observe que pour deux de ces justificatifs aucun lien avec la présente affaire n'est établi.

39. 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 du fait que la Cour a conclu à une violation de l'article 1 du Protocole n° 1 et des éléments en sa possession et des critères susmentionnés, elle estime raisonnable la somme de 300 EUR, tous frais confondus, et l'accorde à la requérante.

C. Intérêts moratoires

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

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

1. *Déclare* la requête recevable quant au grief tiré de l'article 1 du Protocole n° 1 et irrecevable quant au grief tiré de l'article 6 § 1 de la Convention relatif à l'impartialité des tribunaux ;
2. *Dit* qu'il y a eu violation de l'article 1 du Protocole n° 1 à la Convention ;
3. *Dit* qu'il n'y a pas lieu d'examiner séparément ni la recevabilité ni le bien-fondé du grief tiré des articles 6 § 1 et 13 de la Convention ;
4. *Dit*
 - a) que l'Etat défendeur doit restituer à la requérante la moitié du bien immobilier composé d'une maison de 1 802 m² et d'un terrain de 1 843 m², situé à Arad au n° 36, rue Mihai Eminescu, dans les trois mois

à compter du jour où le présent arrêt sera devenu définitif conformément à l'article 44 § 2 de la Convention ;

b) qu'à défaut d'une telle restitution, l'Etat défendeur doit verser à la requérante, dans le même délai de trois mois, 296 000 EUR (deux cent quatre-vingt-seize mille euros), plus tout montant pouvant être dû à titre d'impôt, pour dommage matériel ;

c) qu'en tout état de cause, l'Etat défendeur doit verser à la requérante, dans le même délai, les sommes suivantes :

i) 2 000 EUR (deux mille euros), plus tout montant pouvant être dû à titre d'impôt, pour dommage moral ;

ii) 300 EUR (trois cents euros), plus tout montant pouvant être dû à titre d'impôt par la requérante, pour tous frais confondus ;

d) que les sommes mentionnées aux points b) et c) seront à convertir dans la monnaie de l'Etat défendeur au taux applicable à la date du règlement ;

e) 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 27 octobre 2009, en application de l'article 77 §§ 2 et 3 du règlement.

Stanley Naismith
Greffier adjoint

Josep Casadevall
Président