



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

TROISIÈME SECTION

AFFAIRE LOEWENTON c. ROUMANIE

(Requête n° 111/07)

ARRÊT

STRASBOURG

26 janvier 2010

DÉFINITIF

26/04/2010

Cet arrêt est devenu définitif en vertu de l'article 44 § 2 de la Convention. Il peut subir des retouches de forme.

En l'affaire Loewenton c. Roumanie,

La Cour européenne des droits de l'homme (troisième section), siégeant en une chambre composée de :

Josep Casadevall, *président*,

Elisabet Fura,

Corneliu Bîrsan,

Boštjan M. Zupančič,

Alvina Gyulumyan,

Luis López Guerra,

Ann Power, *juges*,

et de Santiago Quesada, *greffier de section*,

Après en avoir délibéré en chambre du conseil le 5 janvier 2010,

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

PROCÉDURE

1. A l'origine de l'affaire se trouve une requête (n° 111/07) dirigée contre la Roumanie et dont un ressortissant de cet Etat et de la France, M. Mario Anatole Loewenton (« le requérant »), a saisi la Cour le 14 décembre 2006 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 Adrian Brudariu, avocat à Bucarest. Le gouvernement roumain (« le Gouvernement ») a été représenté par son agent, M. Răzvan-Horațiu Radu, du ministère des Affaires étrangères.

3. Le requérant alléguait en particulier une atteinte à son droit au respect de ses biens, dans la mesure où il ne peut pas jouir d'un appartement 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 5 mai 2008, 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.

5. Le gouvernement français, auquel une copie de la requête a été communiquée par la Cour en vertu de l'article 44 § 1 a) du règlement, n'a pas souhaité présenter son point de vue sur l'affaire.

EN FAIT

I. LES CIRCONSTANCES DE L'ESPÈCE

6. Le requérant est né en 1922 et réside à Paris.

7. Il était propriétaire d'un bien immobilier, composé de l'appartement n° 1 de 117,65 m² et du terrain y afférent de 35,58 m², situé à Bucarest, au n° 11, rue Dr. Joseph Lister.

8. A une date non précisée, l'Etat prit possession de ce bien en vertu du décret de nationalisation n° 92/1950.

9. Le 13 décembre 1996, l'entreprise C., gérante des biens appartenant à l'Etat, vendit le bien à C.C. qui l'habitait en tant que locataire.

10. Le 5 octobre 1999, le requérant forma une action en revendication du bien immobilier et en annulation du contrat de vente contre la municipalité de Bucarest et C.C., en faisant valoir que la nationalisation avait été illégale et que les parties aux contrats étaient de mauvaise foi. Par un arrêt définitif du 27 novembre 2006, la cour d'appel de Bucarest constata le caractère abusif de la nationalisation et, en conséquence, le droit de propriété du requérant, et jugea toutefois que C.C. avait acquis l'appartement de bonne foi et que, dès lors, elle était en droit de le garder.

11. Le 4 juillet 2001, le requérant avait adressé à la municipalité de Bucarest une notification afin de se voir restituer l'appartement en vertu de la loi n° 10/2001. Jusqu'à présent, les autorités n'ont pas donné suite à cette notification.

II. LE DROIT ET LA PRATIQUE INTERNES PERTINENTS

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, 11 décembre 2007).

13. Il ressort des observations du Gouvernement roumain 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.

EN DROIT

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

14. Le requérant allègue une atteinte à son droit au respect de ses biens, dans la mesure où il ne peut pas jouir d'un appartement dont la propriété lui a été reconnue par les tribunaux, en raison de sa vente par l'Etat, qui n'a jamais eu de titre de propriété valable. Il invoque 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

15. 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

16. 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).

17. 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).

18. 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).

19. Pour autant que le Gouvernement fait valoir qu'il est loisible au requérant d'obtenir une indemnisation par l'intermédiaire de l'organisme de placement collectif en valeurs mobilières « *Proprietatea* » sur le fondement 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).

20. 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 le requérant, 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 qui semble s'amorcer en pratique et qui va dans le bon sens en la matière (paragraphe 13 ci-dessus).

21. Compte tenu de sa jurisprudence en la matière, la Cour estime qu'en l'espèce, la mise en échec du droit de propriété du requérant 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 leurs biens garanti par l'article 1 du Protocole n° 1.

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

II. SUR LES VIOLATIONS ALLÉGUÉES DE L'ARTICLE 6 § 1 DE LA CONVENTION RELATIVES À L'INIQUITÉ ET LA DURÉE DE LA PROCÉDURE

22. Invoquant l'article 6 § 1 de la Convention, le requérant se plaint de l'iniquité de la procédure, en raison des décisions rendues par les juridictions nationales dans la procédure en annulation du contrat de vente. Il allègue également que la durée de la procédure a méconnu le principe du « délai raisonnable » tel que prévu par l'article 6 § 1 de la Convention. 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 (...) » « Toute personne a droit à ce que sa cause soit entendue (...) dans un délai raisonnable, par un tribunal (...), qui décidera (...) du bien-fondé de toute accusation en matière pénale dirigée contre elle. »

23. Compte tenu de ses conclusions figurant aux paragraphes 18-21 ci-dessus, la Cour estime qu'il n'y a pas lieu de statuer sur la recevabilité et le bien-fondé de ces griefs (voir, *mutatis mutandis*, et entre autres, *Laino c. Italie* [GC], n° 33158/96, § 25, CEDH 1999-I, *Zanghì 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 L'APPLICATION DE L'ARTICLE 46 DE LA CONVENTION

24. 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. »

25. 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).

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

26. 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

27. Le requérant demande, au titre du dommage matériel qu'il aurait subi, la restitution du bien. A défaut d'une telle restitution, il réclame 470 000 euros (EUR), représentant la valeur marchande actuelle de l'appartement, soit 367 000 EUR et la valeur marchande actuelle du terrain, soit 103 000 EUR. Il soumet à la Cour une expertise du bien établie en

septembre 2008. Il sollicite aussi 105 631 EUR pour les loyers que l'Etat aurait perçus entre 1951 et 2008 et 10 000 EUR à titre de préjudice moral.

28. Le Gouvernement estime la valeur marchande du bien immobilier à 288 202 EUR et fournit l'avis d'un expert, établi en décembre 2008. Quant au préjudice moral allégué, le Gouvernement fait valoir qu'il n'y a pas de lien de causalité entre la somme demandée à ce titre et la prétendue violation de la Convention. Il estime que cette somme est, en tout état de cause, excessive au regard de la jurisprudence de la Cour en la matière.

29. 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 du requérant à un tiers, combinée avec l'absence totale d'indemnisation.

30. Elle estime que la restitution du bien, dans les circonstances de l'espèce, placerait le requérant autant que possible dans une situation équivalant à celle où il se trouverait si les exigences de l'article 1 du Protocole n° 1 n'avaient pas été méconnues.

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

32. 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 290 000 EUR.

33. Concernant les sommes demandées au titre des loyers non perçus, la Cour ne saurait spéculer sur la possibilité et le rendement d'une location de l'immeuble en question (*Buzatu c. Roumanie* (satisfaction équitable), n° 34642/97, § 18, 27 janvier 2005).

34. Quant à la demande du requérant au titre du dommage moral, la Cour considère que les événements en cause ont entraîné pour lui des désagréments et des incertitudes pour lesquels la somme de 1 000 EUR représente une réparation équitable.

B. Frais et dépens

35. Le requérant demande 3 163 EUR, dont 2 085 EUR pour les honoraires d'avocat et d'expert et 1 083,50 EUR pour les frais et dépens encourus pendant la procédure interne et verse au dossier les justificatifs des honoraires d'avocat d'un montant d'environ 563 EUR et des honoraires d'expert d'un montant de 633 EUR. Il sollicite également 5 % du dommage matériel accordé par la Cour au titre des honoraires de résultat de l'avocat.

36. Le Gouvernement ne s'oppose pas au remboursement des frais à condition qu'ils soient réels, justifiés, nécessaires et raisonnables. Il fait observer que le requérant a versé au dossier des justificatifs seulement pour une partie des honoraires d'avocat et qu'une partie des frais et dépens,

à savoir environ 261 EUR, lui a été remboursée dans le cadre de la procédure interne.

37. 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, elle alloue au requérant la somme de 1 000 EUR.

C. Intérêts moratoires

38. 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 ;
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 la recevabilité et le bien-fondé des griefs tirés de l'article 6 § 1 de la Convention relatif à l'iniquité et la durée de la procédure ;
4. *Dit*
 - a) que l'Etat défendeur doit restituer au requérant le bien immobilier composé de l'appartement n° 1 de 117,65 m² et du terrain y afférent de 35,58 m², situé à Bucarest, au n° 11, rue Dr. Joseph Lister, 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 au requérant, dans le même délai de trois mois, 290 000 EUR (deux cent quatre-vingt-dix 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 au requérant, dans le même délai, les sommes suivantes :
 - i) 1 000 EUR (mille euros), plus tout montant pouvant être dû à titre d'impôt, pour dommage moral ;
 - ii) 1 000 EUR (mille euros), plus tout montant pouvant être dû à titre d'impôt par le requérant, pour frais et dépens ;

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 26 janvier 2010, en application de l'article 77 §§ 2 et 3 du règlement.

Santiago Quesada
Greffier

Josep Casadevall
Président