



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

TROISIÈME SECTION

DÉCISION

SUR LA RECEVABILITÉ

de la requête n° 77217/01  
présentée par Cerna-Rodica CLEJA et Gheorghîța MIHALCEA  
contre la Roumanie

La Cour européenne des Droits de l'Homme (troisième section), siégeant le 29 juin 2006 en une chambre composée de :

MM. B.M. ZUPANČIČ, *président*,  
L. CAFLISCH,  
C. BÎRSAN,  
V. ZAGREBELSKY,  
E. MYJER,  
DAVID THÓR BJÖRGVINSSON,

M<sup>me</sup> I. ZIEMELE, *juges*,  
et de M. V. BERGER, *greffier de section*,

Vu la requête susmentionnée introduite le 8 novembre 2001,

Vu les observations soumises par le gouvernement défendeur et celles présentées en réponse par les requérantes,

Après en avoir délibéré, rend la décision suivante :

EN FAIT

Les requérantes, M<sup>mes</sup> Cerna-Rodica Cleja et Gheorghîța Mihalcea, sont des ressortissantes roumaines nées respectivement en 1937 et 1913, et résidant à Paris. La première requérante est la fille de la seconde requérante. Elles sont représentées devant la Cour par M<sup>e</sup> R. Dobrescu, avocat à Bucarest. Le gouvernement défendeur est représenté par M<sup>me</sup> B. Ramașcanu, agente du Gouvernement, qui a remplacé M<sup>me</sup> R. Rizoiu dans ses fonctions.

## A. Les circonstances de l'espèce

Les faits de la cause, tels qu'ils ont été exposés par les parties, peuvent se résumer comme suit.

### 1. *Action en revendication*

Par une décision administrative du 14 mars 1989, prise en vertu du décret n° 223/1974 sur la nationalisation de certains biens, la mairie de Bucarest confisqua l'immeuble que possédaient la seconde requérante et l'époux de celle-ci, ce sans les indemniser et en invoquant leur départ prétendument illégal de Roumanie.

Par un jugement du 2 mars 1994, le tribunal de première instance de Bucarest, estimant que l'Etat avait confisqué l'immeuble sans titre, accueillit l'action que les époux Mihalcea avaient engagée contre la mairie de Bucarest en vue de l'annulation de la décision administrative du 14 mars 1989 et de la revendication de leur immeuble. L'appel interjeté par la mairie de Bucarest fut rejeté par le tribunal départemental de Bucarest. La mairie n'ayant pas formé de recours, le jugement de première instance devint définitif en vertu de la décision n° 1805/1994 du tribunal départemental.

Le 9 mars 1995, la société d'Etat Herastrau Nord S.A., qui administrait l'immeuble en question, reconduisit pour une durée de cinq ans le contrat de bail des époux C., locataires de l'Etat dans cet immeuble.

Le 9 janvier 1998, l'époux de la seconde requérante décéda et les requérantes devinrent les propriétaires de l'immeuble en question. Le 31 juillet 1998, leur droit de propriété fut consigné dans les registres fonciers.

### 2. *Actions en expulsion conditionnelle des locataires de l'Etat*

Par un arrêt du 30 novembre 1998, statuant en dernier ressort, la cour d'appel de Bucarest rejeta l'action introduite par les requérantes le 13 octobre 1995 pour obtenir l'expulsion des époux C., auxquels un autre appartement était proposé en échange de leur départ. Le motif principal du rejet était que l'appartement mis à la disposition des locataires par les requérantes appartenait en fait à des tiers.

Le 28 septembre 1999, les requérantes introduisirent devant le tribunal de première instance de Bucarest une nouvelle action en expulsion conditionnelle des époux C. Elles se fondaient sur les articles 23 à 25 de l'ordonnance d'urgence du Gouvernement n° 40/1999 sur la protection des locataires (« O.U.G. n° 40/1999 »), qui régissaient l'échange obligatoire de logements. Elles précisèrent qu'elles voulaient revenir dans leur pays et dans leur immeuble et qu'à cette fin elles mettaient à la disposition des locataires un appartement propriété de V.T., laquelle avait au préalable donné son accord. Les requérantes ajoutèrent que le 17 juin 1999 elles

avaient proposé aux époux C. de réaliser l'échange de logements à l'amiable, mais sans résultat.

A l'audience du 22 novembre 2000, les requérantes firent verser au dossier de l'affaire une déclaration de V.T. datée du 20 novembre 2000 et authentifiée par un notaire ; V.T. y indiquait qu'elle acceptait de louer aux époux C. deux pièces de son appartement, suivant les dispositions de l'O.U.G. n° 40/1999. L'appartement en question comportait une partie privative composée de deux pièces ayant une superficie totale de 33,65 m<sup>2</sup> (15,90 m<sup>2</sup> et 17,75 m<sup>2</sup> respectivement), ainsi qu'une partie commune de 20,74 m<sup>2</sup>, partagée avec un autre appartement (vacant à l'époque des faits) et composée d'une cuisine, d'une salle de bains et d'un couloir.

Dans leur mémoire en défense, les époux C. indiquèrent notamment que selon eux V.T. aurait dû formuler une demande d'intervention volontaire dans la procédure pendante afin que l'arrêt rendu par le tribunal lui soit opposable au cas où l'action des requérantes serait accueillie.

Par un jugement du 20 décembre 2000, le tribunal de première instance de Bucarest rejeta sur le fondement de l'article 14 de l'O.U.G. n° 40/1999 l'action des requérantes en vue de l'expulsion des époux C. Il estima que les intéressées n'avaient pas notifié aux époux C. leur décision de ne pas prolonger le contrat de bail et qu'elles ne pouvaient d'ailleurs refuser de le reconduire dès lors qu'elles n'étaient pas des citoyennes roumaines domiciliées en Roumanie et qu'en conséquence elles ne satisfaisaient pas aux conditions des alinéas 2 et 3 de l'article 14 précité.

Les requérantes formèrent un recours contre ce jugement, faisant valoir que leur action ne portait pas sur la reconduction du contrat de bail des époux C. – question régie par l'article 14 de l'O.U.G. n° 40/1999, comme l'avait relevé le tribunal précité –, mais sur l'échange obligatoire de logements, régi par les articles 23 à 25 du même texte. Elles précisèrent que le tribunal de première instance de Bucarest avait rendu son jugement sans statuer au fond ni soumettre à un débat contradictoire les dispositions légales invoquées par lui.

Les débats sur le fond de l'affaire eurent lieu le 25 mai 2001 devant le tribunal départemental de Bucarest, qui reporta au 31 mai 2001 le prononcé de son arrêt, ce pour donner aux parties la possibilité de déposer des conclusions écrites.

Dans leurs conclusions en réponse à celles des époux C., les requérantes soutinrent que la loi n° 241/2001, qui était entrée en vigueur le 23 mai 2001 et qui avait modifié l'article 24 § 3 de l'O.U.G. n° 40/1999, n'était pas applicable en l'espèce, compte tenu de l'article 15 § 2 de la Constitution, qui sanctionnait l'application rétroactive de la loi civile, et que cette nouvelle loi n'avait d'ailleurs aucune incidence sur l'issue du litige. Par ailleurs, les requérantes mirent en avant que la déclaration authentique de V.T. remplissait les conditions posées par l'article 23 § 3 de l'O.U.G. n° 40/1999, qui ne prévoyait pas que le tiers propriétaire devait

intervenir dans la procédure, et qu'elles avaient demandé l'expulsion conditionnelle des époux C., de sorte que ces derniers n'auraient à déménager qu'après la conclusion effective du bail avec V.T.

Par un arrêt du 31 mai 2001, le tribunal départemental de Bucarest, s'appuyant sur l'article 23 § 3 de l'O.U.G. n° 40/1999, rejeta à la fois le recours et l'action des requérantes pour défaut de fondement, au motif que les intéressées n'avaient pas prouvé que V.T. avait accepté de conclure un contrat de bail avec les époux C. Selon le tribunal, les juridictions ne pouvaient préjuger de la volonté de V.T. ni imposer à celle-ci la conclusion du contrat de bail en question.

### *3. Recours en annulation formé par le procureur général*

A une date non précisée, à la demande des requérantes, le procureur général de la Roumanie saisit la Cour suprême de justice d'un recours en annulation de l'arrêt du tribunal départemental de Bucarest du 31 mai 2001, au motif que les requérantes avaient démontré que V.T. avait accepté de conclure le contrat de bail avec les époux C. – conformément aux dispositions pertinentes de l'O.U.G. n° 40/1999 – en soumettant la déclaration de cette dernière authentifiée par un notaire.

Par un arrêt du 20 décembre 2002, après avoir précisé qu'elle avait examiné les preuves versées au dossier, la Cour suprême de justice rejeta le recours en annulation pour défaut de fondement. Elle estima que, même si les motifs de l'arrêt du 31 mai 2001, rendu sur recours, étaient critiquables, la décision au fond était correcte. La Cour suprême de justice jugea que la demande des requérantes en vue d'un échange obligatoire de logements ne remplissait pas les conditions requises par l'article 23 § 3 de l'O.U.G. n° 40/1999, au motif que le dossier comportait une simple déclaration de V.T. indiquant que celle-ci accepterait à l'avenir de conclure un contrat de bail avec les époux C. ; or les juridictions ne pouvaient imposer à cette dernière la conclusion d'un contrat consensuel. D'autre part, la Cour suprême précisa brièvement que l'appartement proposé pour échange ne respectait pas les exigences minimales en matière de superficie, de « dépendances » et d'équipement prévues à l'annexe n° 1 de la loi n° 114/1996 sur les immeubles destinés à l'habitation (« annexe n° 1 »), à laquelle l'article 23 de l'O.U.G. n° 40/1999 renvoyait depuis qu'il avait été modifié par la loi n° 241/2001.

Le 5 août 2002, les requérantes informèrent le greffe de la Cour que le procureur général avait formé un recours en annulation contre l'arrêt du tribunal départemental de Bucarest du 31 mai 2001. Le 27 janvier 2003, elles adressèrent à la Cour une lettre dans laquelle elles lui demandaient de poursuivre l'examen de leur requête et joignaient une copie du dispositif de l'arrêt de la Cour suprême de justice du 20 décembre 2002.

En juillet 2004, les époux C. quittèrent l'appartement des requérantes.

## **B. Le droit et la pratique internes pertinents**

### *1. Dispositions légales relatives à l'intervention volontaire dans la procédure*

Suivant l'article 49 du code de procédure civile, l'intervention volontaire peut se faire dans l'intérêt du tiers intervenant, lorsque celui-ci invoque un droit distinct de ceux des parties au litige, ou dans l'intérêt de l'une des parties initiales, dans le cas où le tiers souhaite simplement appuyer la demande de l'une d'elles. Selon l'article 51 du code de procédure civile, l'intervention volontaire dans l'intérêt de l'une des parties initiales peut avoir lieu « même devant la juridiction statuant en dernier ressort », ce qui signifie suivant la doctrine la possibilité d'intervenir à tout stade de la procédure, y compris lors d'un recours extraordinaire (V.M. Ciobanu, *Traité pratique et théorique de procédure civile*, tome I, p. 327).

Compte tenu du principe selon lequel les parties ont la maîtrise du procès civil (principe dispositif), les tribunaux n'ont pas la possibilité de demander aux parties initiales, ou directement à un tiers, que celui-ci intervienne dans la procédure ; ils peuvent tout au plus soulever dans les débats des parties la question de la nécessité d'une telle intervention (arrêt de la cour d'appel de Cluj n° 2249 du 12 octobre 2000).

### *2. La loi n° 17/1994 du 8 avril 1994 sur la prorogation ou le renouvellement des baux d'habitation*

#### **Article 1**

« Quel que soit le propriétaire, un bail d'habitation qui concerne un logement dont la location est régie par la loi n° 5/1973 (...) et qui est en cours d'exécution à l'entrée en vigueur de la présente loi est prorogé de plein droit pour une période de cinq ans, dans les conditions [posées par la loi n° 5/1973]. »

### *3. 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 immeubles destinés à l'habitation (« l'O.U.G. n° 40/1999 »)*

L'O.U.G. n° 40/1999 a été adoptée pour régler le problème des baux d'habitation, notamment ceux ayant été prolongés de plein droit, quel que soit le propriétaire, en vertu de la loi n° 17/1994 sur la prorogation ou le renouvellement des baux d'habitation.

#### **Article 2**

« A la demande du locataire, la durée d'un bail d'habitation (...) pour un immeuble rétrocedé à son ancien propriétaire est prolongée pour une période maximale de trois ans à compter de la date à laquelle l'ordonnance entre en vigueur. »

La loi n° 241/2001 – qui a approuvé l’O.U.G. n° 40/1999 et est entrée en vigueur le 23 mai 2001, avec sa publication au Journal officiel (« la loi n° 241/2001 ») – a modifié l’article 2 précité en portant à cinq ans la durée d’un bail d’habitation prolongé à la demande du locataire dans le cas d’un immeuble rétrocédé à son ancien propriétaire. Par ailleurs, cette loi indique que le loyer demandé aux locataires ne peut dépasser 15 % du revenu net mensuel du foyer si le revenu net mensuel par membre de la famille n’excède pas le salaire net mensuel moyen du pays (ce dernier était d’environ 117 euros à l’époque). Avant cette modification, l’O.U.G. n° 40/1999 plafonnait dans les mêmes circonstances le loyer mensuel à 25 % du revenu net mensuel du foyer.

#### **Article 14**

« 1. Au terme du contrat de bail, le locataire a droit à la reconduction du contrat pour une période équivalente, si toutefois les parties ne modifient pas expressément la durée du bail.

2. Le propriétaire ne peut refuser la reconduction du bail que pour les motifs suivants : a) le logement est nécessaire soit pour ses besoins d’habitation, soit pour ceux de son époux/épouse ou de leurs parents ou enfants, à condition qu’ils soient des citoyens roumains domiciliés en Roumanie (...);

3. Le propriétaire est tenu de notifier au locataire son refus de reconduire le bail au moins un an avant le terme du bail, dans les cas prévus aux alinéas a) et b) ci-dessus (...). »

#### **Article 23**

« 1. Les propriétaires ont le droit de demander et d’obtenir le départ des locataires par un échange obligatoire de logements.

2. A cette fin, le propriétaire est tenu de mettre à la disposition du locataire, par un contrat de bail, un autre logement qui est situé dans la même ville, ou dans une autre ville sous réserve de l’accord du locataire, et qui possède une surface habitable minimale de 15 m<sup>2</sup> par personne.

3. Si le logement proposé en échange est la propriété d’une autre personne, le contrat de bail est conclu par celle-ci pour une durée au moins égale à celle prévue dans le bail initial. »

La loi n° 241/2001 susmentionnée a modifié comme suit l’article 23 § 2 de l’O.U.G. n° 40/1999 :

« A cette fin, le propriétaire est tenu de mettre à la disposition du locataire, par un contrat de bail, un autre logement qui est situé dans la même ville, ou dans une autre ville sous réserve de l’accord du locataire, en veillant à satisfaire aux exigences minimales énoncées à l’annexe n° 1 de la loi n° 114/1996 sur les immeubles destinés à l’habitation, telle que modifiée. »

4. *La loi n° 114/1996 sur les immeubles destinés à l'habitation (« la loi n° 114/1996 »)*

L'article premier de la loi n° 114/1996, entrée en vigueur le 21 octobre 1996, indique que ce texte a été adopté pour régler les questions sociales, économiques, techniques et juridiques relatives à la construction et à l'usage des immeubles d'habitation, la réalisation de nouvelles habitations étant en effet présentée comme un objectif d'intérêt national poursuivi à long terme par les autorités.

L'annexe n° 1 de cette loi précise, dans plusieurs tableaux très détaillés, les conditions minimales que doivent remplir les appartements et les immeubles destinés à l'habitation pour être qualifiés d'« habitations convenables », c'est-à-dire satisfaisant aux exigences des usagers et possédant les caractéristiques d'un logement conforme aux normes du moment. L'article 3 de la loi prévoit d'ailleurs que les entrepreneurs doivent respecter les exigences énoncées dans cette annexe s'ils veulent obtenir des pouvoirs publics l'autorisation de construire de nouveaux immeubles d'habitation. L'annexe n° 1 définit la superficie, les « dépendances » ainsi que les installations que doit comporter un appartement, et ce en fonction du nombre d'occupants. Ainsi, pour deux personnes l'annexe prévoit deux pièces de 18 et 12 m<sup>2</sup> respectivement, ainsi qu'une cuisine, une salle de bains et un espace de rangement totalisant une superficie de 11,50 m<sup>2</sup>. Pour ce qui est de l'équipement, l'annexe signale les installations électriques à fournir, les éléments que doivent comprendre la salle de bains et les toilettes (miroirs, étagères, porte-serviettes, etc.), ainsi que la nécessité de prévoir l'emplacement du lave-linge et du frigidaire. Enfin, l'annexe indique que les immeubles constitués de plusieurs appartements doivent être pourvus, entre autres, d'un ascenseur, d'un espace vélos et d'une rampe spécialement conçue pour les personnes à mobilité réduite.

5. *Le droit et la pratique internes relatives à l'expulsion conditionnelle et à l'application dans le temps d'une loi nouvelle en matière civile*

a) **L'expulsion conditionnelle des locataires**

Dans l'arrêt n° 992AB du 23 septembre 1998, la cour d'appel de Iasi a jugé, dans une affaire portant sur le droit de bail, que l'expulsion conditionnelle de l'un des locataires ordonnée par un jugement définitif antérieur avait permis aux juridictions de préserver en l'espèce l'équilibre entre les intérêts en jeu, et que ce jugement ne pouvait être exécuté que dans le respect des conditions que le dispositif du jugement prévoyait en faveur du locataire expulsé. Dans l'arrêt n° 198AP du 4 mai 2001, la cour d'appel de Bucarest a accueilli l'action engagée par un propriétaire en vue de l'expulsion conditionnelle du locataire, tout en indiquant que ce dernier

pourrait rester dans le logement jusqu'au moment où le propriétaire payerait le montant qu'il avait été condamné à verser à titre de dommages-intérêts.

**b) L'application dans le temps d'une loi nouvelle en matière civile**

Selon l'article 15 § 2 de la Constitution de 1991, la loi ne dispose que pour l'avenir, à l'exception d'une loi pénale plus douce. L'article premier du code civil contient une disposition similaire excluant l'application rétroactive de la loi civile.

Dans son arrêt n° 210 du 4 mai 2004, la Cour constitutionnelle, répondant à un argument relatif à l'application de la loi n° 241/2001 à des situations juridiques nées avant son entrée en vigueur, a précisé qu'une loi n'est pas rétroactive lorsqu'elle modifie pour l'avenir une situation juridique déjà née ou lorsqu'elle supprime les effets futurs d'une situation juridique née antérieurement à son entrée en vigueur (application immédiate de la loi civile).

Dans l'arrêt n° 514 du 28 février 2001, la cour d'appel de Bucarest a rejeté une action en expulsion d'un locataire en faisant application de la loi n° 17/1994, en vigueur au moment de l'introduction de l'action, nonobstant l'entrée en vigueur durant la procédure de l'O.U.G. n° 40/1999, pertinente en la matière. Cet arrêt a été critiqué par une partie de la doctrine, au motif que l'O.U.G. n° 40/1999 était en l'occurrence applicable, en vertu du principe de l'applicabilité immédiate d'une nouvelle loi civile. Dans un arrêt n° 5310 du 16 juin 2005, la Haute cour de cassation et de justice (nouvelle appellation de l'ancienne Cour suprême de justice) a jugé relativement à une action en expulsion d'un locataire que l'existence et la validité d'un contrat de bail devaient être examinées en fonction du moment de l'introduction de l'action et non de la situation du locataire lors du jugement de recours. Dans son arrêt n° 7017C du 21 octobre 2002, le tribunal départemental de Constanta a considéré que l'action en justice devait être examinée selon le droit matériel en vigueur au moment de son introduction, même si durant la procédure d'autres dispositions légales pertinentes en la matière étaient entrées en vigueur.

## GRIEFS

1. Invoquant l'article 6 § 1 de la Convention, les requérantes se plaignent dans leur requête initiale de l'iniquité de la procédure en expulsion conditionnelle, tranchée par l'arrêt du tribunal départemental de Bucarest du 31 mai 2001. Elles allèguent à cet égard que le tribunal de première instance a rejeté leur action en se fondant sur l'article 14 de l'O.U.G. n° 40/1999, lequel n'avait aucun lien avec l'objet du litige, et qu'en dernier ressort le tribunal départemental de Bucarest a confirmé son

jugement, en ignorant une preuve essentielle versée au dossier de l'affaire, à savoir la déclaration authentique de V.T.

2. Dans leurs observations sur la recevabilité et le bien-fondé de la requête du 18 janvier 2005, les requérantes allèguent l'iniquité de la procédure en expulsion conditionnelle, en raison de la mauvaise application par les juridictions de l'O.U.G. n° 40/1999 et de la loi n° 241/2001, en ce que ladite loi a été appliquée de manière rétroactive par l'arrêt de la Cour suprême de justice du 20 décembre 2002 et que les motifs de rejet de leur action n'ont été soumis au débat des parties à aucun stade de la procédure, en méconnaissance du principe du contradictoire.

3. Sur le terrain de l'article 1 du Protocole n° 1, les requérantes dénoncent dans leur requête initiale une atteinte à leur droit d'usage de l'immeuble dont elles sont les propriétaires. Elles soutiennent que l'on a entravé les démarches qu'elles ont faites en vue de se réinstaller en Roumanie et d'utiliser pour leurs propres besoins le logement dont elles étaient propriétaires depuis 1994. Elles considèrent à cet égard que la procédure en expulsion conditionnelle par échange obligatoire de logements a porté une atteinte disproportionnée à leurs droits au regard de l'article précité.

## EN DROIT

1. Les requérantes se plaignent à plusieurs titres de l'iniquité de la procédure en expulsion conditionnelle par échange obligatoire de logements. Elles invoquent à cet égard l'article 6 § 1 de la Convention, dont le passage pertinent est ainsi libellé :

« 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 (...) »

Le Gouvernement considère que les juridictions internes – notamment le tribunal département de Bucarest et la Cour suprême de justice, dans leurs arrêts respectifs du 31 mai 2001 et du 20 décembre 2002 – ont procédé à un examen effectif de la déclaration authentique de V.T., dont les requérantes se prévalaient, mais ont conclu que cette déclaration ne suffisait pas pour assurer entre V.T. et les époux C. la conclusion d'un contrat de bail conforme aux exigences de l'article 23 de l'O.U.G. n° 40/1999.

Sur ce dernier point, le Gouvernement estime que le seul moyen procédural permettant aux juridictions d'accueillir une action fondée sur l'article 23 § 3 de l'O.U.G. n° 40/1999 est une intervention volontaire, dans l'intérêt du demandeur, du tiers qui s'engage à conclure le bail avec les locataires visés par la demande d'expulsion. L'initiative d'une telle intervention incombait en l'espèce à V.T., et non aux juridictions.

Le Gouvernement conclut que les tribunaux internes ont examiné de manière effective les preuves fournies et ont fait une interprétation correcte des dispositions légales applicables en matière d'échange obligatoire de logements, compte tenu du droit des époux C., au regard de l'O.U.G. n° 40/1999, de bénéficier d'un contrat de bail.

Les requérantes soutiennent que leur droit à un procès équitable a été méconnu par les juridictions internes, qui se sont fondées en premier ressort sur des dispositions légales inapplicables en l'espèce et ont par la suite fait une mauvaise application de l'O.U.G. n° 40/1999 et de la loi n° 241/2001.

Elles considèrent que l'argument du Gouvernement consistant à dire que V.T. aurait dû demander à intervenir volontairement dans la procédure pour que leur action soit accueillie constitue une interprétation déraisonnable de l'article 23 de l'O.U.G. n° 40/1999. D'une part, aucun élément ne laisse supposer que V.T. ait voulu révoquer après l'issue du procès son offre formelle de conclure un bail avec les époux C. ; d'ailleurs les requérantes n'ont demandé aux juridictions que l'expulsion conditionnelle des époux C., de sorte que ces derniers auraient pu refuser d'exécuter un jugement d'expulsion si V.T. ne concluait pas le contrat de bail en question. D'autre part, à supposer que les juridictions eussent considéré que la déclaration authentique de V.T. était insuffisante au sens de l'article 23 de l'O.U.G. n° 40/1999, lequel aurait requis une demande d'intervention volontaire de la part de cette dernière, elles auraient dû soumettre cette question à un débat entre les parties. Or, toutes les juridictions ont méconnu le principe du contradictoire, rejetant leur action pour des motifs qui étaient à chaque fois différents et qui n'ont pas été soumis à l'examen des parties.

Les requérantes allèguent ensuite que la loi n° 241/2001, qui imposait la conformité avec l'annexe n° 1 du logement proposé en échange, a été appliquée de manière rétroactive dans l'arrêt de la Cour suprême de justice du 20 décembre 2002. En outre, la question de l'applicabilité de la loi n° 241/2001 n'a été soumise à un débat entre les parties ni par le tribunal départemental de Bucarest ni par la Cour suprême de justice, en méconnaissance du principe du contradictoire.

Enfin, les requérantes considèrent que l'appartement de V.T., proposé en échange aux époux C., répondait aux exigences de l'O.U.G. n° 40/1999, à la fois telle qu'elle était anciennement libellée et telle que modifiée par la loi n° 241/2001. A ce titre, elles estiment que le fait que le salon de l'appartement avait une superficie inférieure de seulement 0,25 m<sup>2</sup> à celle prévue dans cette annexe ne saurait suffire pour rejeter leur action, dès lors que les dimensions de la chambre à coucher étaient largement supérieures à celles exigées dans l'annexe. En tout état de cause, les requérantes font valoir que la question de la conformité de cet appartement avec les exigences de l'annexe n° 1 n'a pas non plus été soumise à un débat entre les parties par la Cour suprême de justice.

*1. Sur les branches du grief tiré de l'iniquité de la procédure qui sont exposées dans les observations des requérantes du 18 janvier 2005*

La Cour rappelle sa jurisprudence constante selon laquelle, sauf circonstances justifiant qu'il en soit décidé autrement, la date à prendre en considération pour déterminer quand la Cour est saisie au sens de l'article 34 de la Convention est celle de la première communication du requérant exposant – même sommairement – l'objet des griefs qu'il entend soulever (article 47 § 5 du règlement de la Cour ; voir, parmi d'autres, *Florica c. Roumanie* (déc.), n° 49781/99, 29 juin 2004).

En l'espèce, la Cour observe que le grief des requérantes tiré de l'iniquité de la procédure en expulsion conditionnelle des époux C. comporte plusieurs branches. Elle relève que deux de ces branches, à savoir celles relatives à la mauvaise application de l'article 14 de l'O.U.G. n° 40/1999 en premier ressort et au défaut d'examen par les juridictions de la preuve essentielle que constituait la déclaration authentique de V.T., ont été soumises à la Cour dès l'introduction de la requête, le 8 novembre 2001.

En revanche, les autres branches du grief, à savoir la méconnaissance du principe du contradictoire et la mauvaise interprétation de l'O.U.G. n° 40/1999 et de la loi n° 241/2001 par les juridictions, ainsi que l'application rétroactive de cette loi par la Cour suprême de justice, n'ont été présentées à la Cour que dans les observations des requérantes du 18 janvier 2005.

La Cour rappelle que le simple fait pour un requérant d'avoir invoqué l'article 6 de la Convention à propos d'une procédure lors de l'introduction de sa requête ne saurait suffire en principe pour que la Cour soit saisie de tous les différents aspects tirés de l'article susmentionné que l'intéressé soumettrait ultérieurement au sujet de cette procédure (*Allan c. Royaume-Uni* (déc.), n° 48539/99, 28 août 2001).

S'il est vrai que les requérantes se sont plaintes de l'iniquité de la procédure dès le 8 novembre 2001, dans leur requête initiale, il n'en demeure pas moins qu'elles ont précisé les faits imputés aux juridictions, à savoir la mauvaise application de l'article 14 de l'O.U.G. n° 40/1999 en premier ressort et le défaut d'examen par les juridictions d'une preuve essentielle. Or, force est de constater que la méconnaissance du principe du contradictoire et la mauvaise interprétation par les juridictions de l'O.U.G. n° 40/1999 et de la loi n° 241/2001, notamment en dernier ressort, ainsi que l'application rétroactive de cette loi par l'arrêt de la Cour suprême de justice du 20 décembre 2002, concernent d'autres faits que ceux initialement présentés à la Cour, et que certaines références aux faits dénoncés sont nécessaires pour qu'un requérant puisse saisir la Cour (*Allan*, précitée). A cet égard, le fait pour les requérantes d'avoir envoyé à la Cour le 27 janvier 2003 une copie du dispositif de l'arrêt de la Cour suprême de justice du 20 décembre 2002, sans fournir aucun commentaire à ce sujet, ne saurait signifier que la Cour se trouve saisie de nouveaux griefs.

En outre, la Cour considère que les nouvelles branches du grief tiré de l'iniquité de la procédure exposées dans les observations du 18 janvier 2005 ne sont pas suffisamment liées à celles présentées initialement pour que la Cour les examine d'office ensemble (*Allan*, précitée).

Partant, la Cour conclut que les branches du grief tiré de l'iniquité de la procédure relatives à la méconnaissance du principe du contradictoire et à la mauvaise interprétation de l'O.U.G. n° 40/1999 et de la loi n° 241/2001 par les juridictions ainsi qu'à l'application rétroactive de cette loi par la Cour suprême de justice, dans son arrêt du 20 décembre 2002, ont été présentées tardivement, le 18 janvier 2005, soit plus de six mois après cet arrêt, et qu'elles doivent être rejetées en application de l'article 35 §§ 1 et 4 de la Convention.

## 2. *Sur les branches initiales du grief tiré de l'iniquité de la procédure*

### a) **Mauvaise application de l'article 14 de l'O.U.G. n° 40/1999 en premier ressort**

La Cour rappelle qu'il ne lui appartient pas de connaître des erreurs de fait ou de droit prétendument commises par une juridiction interne, sauf si et dans la mesure où elles pourraient avoir porté atteinte aux droits et libertés sauvegardés par la Convention (*García Ruiz c. Espagne* [GC], n° 30544/96, § 28, *Recueil* 1999-I). En l'espèce, elle observe qu'aux stades ultérieurs de la procédure en cause, tant le tribunal départemental de Bucarest que la Cour suprême de justice ont fondé leurs arrêts (du 31 mai 2001 et du 20 décembre 2002 respectivement) sur l'article 23 de l'O.U.G. n° 40/1999 ; dès lors, l'application de l'article 14 susmentionné – uniquement en premier ressort – ne saurait avoir porté atteinte au droit des requérantes à un procès équitable, considéré dans son ensemble.

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

### b) **Défaut d'examen effectif par les juridictions de la déclaration authentique de V.T.**

La Cour rappelle que l'article 6 § 1 de la Convention implique notamment, à la charge des tribunaux internes, l'obligation de se livrer à un examen effectif des moyens, arguments et offres de preuve des parties, sauf à en apprécier la pertinence pour la décision à rendre. Cette disposition contraint aussi les tribunaux à motiver leurs décisions de manière adéquate, mais elle ne saurait se comprendre comme exigeant une réponse détaillée à chaque argument avancé. La portée de l'obligation de motiver une décision peut varier selon la nature de celle-ci. Par ailleurs, la notion de procès équitable requiert en outre qu'une juridiction interne qui n'a que brièvement motivé sa décision, que ce soit en incorporant les motifs fournis par une juridiction inférieure ou autrement, ait réellement examiné les questions

essentielles qui lui ont été soumises et qu'elle ne se soit pas contentée d'entériner purement et simplement les conclusions d'une juridiction inférieure (*Jokela c. Finlande*, n° 28856/95, §§ 72-73, CEDH 2002-IV).

En l'espèce, la Cour observe qu'un recours en annulation a été formé par le procureur général, précisément au motif que les juridictions n'avaient pas analysé la déclaration de V.T. et que, après avoir précisé qu'elle avait examiné toutes les preuves versées au dossier, la Cour suprême de justice a confirmé l'arrêt du tribunal départemental de Bucarest du 31 mai 2001, en jugeant le 20 décembre 2002 que la déclaration en cause ne suffisait pas au regard des exigences de l'article 23 § 3 de l'O.U.G. n° 40/1999.

La Convention ne visant pas à garantir des droits théoriques ou illusoire mais des droits concrets et effectifs (*Artico c. Italie*, arrêt du 13 mai 1980, série A n° 37, p. 16, § 33), la Cour considère que l'obligation des juridictions de se livrer à un examen effectif des moyens, arguments et offres de preuve des parties est étroitement liée à celle qui leur impose de motiver leur décision, puisque c'est notamment à travers les motifs des tribunaux qu'elle peut apprécier le caractère effectif de l'examen susmentionné (voir, *mutatis mutandis*, *Kukkola c. Finlande* (déc.), n° 26890/95, 30 novembre 2004).

La Cour observe qu'il ressort de l'arrêt du 20 décembre 2002 susmentionné que la Cour suprême de justice a procédé, au stade du recours en annulation, à un examen de la déclaration authentique de V.T. La seule question qui se pose, vu notamment la brièveté des motifs de l'arrêt du 31 mai 2001, confirmé par la Cour suprême, concerne le caractère adéquat ou non des raisons pour lesquelles la Cour suprême a jugé cette déclaration insuffisante, au regard des exigences de l'article 23 § 3 de l'O.U.G. n° 40/1999, pour accueillir l'action des requérantes.

Néanmoins, la Cour estime pertinent pour l'examen global du grief susmentionné le fait que, dans son arrêt du 20 décembre 2002, la Cour suprême de justice a ajouté un nouveau motif de rejet de l'action des requérantes, à savoir la non-conformité de l'appartement proposé en échange avec les exigences énoncées dans l'annexe n° 1, à laquelle renvoyait l'article 23 § 2 modifié de l'O.U.G. n° 40/1999. Même si la Cour suprême de justice n'a pas précisé pour quelle raison l'appartement en question ne satisfaisait pas aux exigences de l'annexe susmentionnée, d'après les observations des parties cette brève référence a permis aux requérantes d'identifier au moins un élément de l'appartement qui ne correspondait pas aux dispositions de l'annexe, à savoir la superficie du salon, inférieure de 0,25 m<sup>2</sup> à la norme fixée.

La Cour estime qu'eu égard au second motif susmentionné – qui aurait suffi à lui seul pour rejeter l'action des requérantes – la question du caractère adéquat des motifs pour lesquels les juridictions ont jugé la déclaration de V.T. insuffisante au regard de l'article 23 précité perd de son

importance, dès lors que la Cour doit vérifier de façon globale l'équité de la procédure.

Au vu des observations ci-dessus et dans les limites de sa saisine par les requérantes, la Cour considère que, même si une motivation plus claire et moins concise eût été de nature à mieux éclairer les parties, les juridictions internes peuvent passer pour avoir rempli dans l'ensemble leur obligation au regard de l'article 6 § 1 de la Convention d'examiner les preuves fournies par les intéressées et de motiver de manière adéquate le rejet de leur action en expulsion conditionnelle des époux C.

Il s'ensuit que cette partie de la requête doit également être rejetée comme étant manifestement mal fondée au sens de l'article 35 §§ 3 et 4 de la Convention.

2. Les requérantes se plaignent d'avoir subi une ingérence disproportionnée dans leur droit au respect de leurs biens, du fait du rejet par les juridictions de leur action en échange obligatoire de logements. Elles invoquent à ce titre l'article 1 du Protocole n° 1, qui est 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. »

Le Gouvernement estime que le seul moyen procédural permettant aux juridictions d'accueillir une action fondée sur l'article 23 § 3 de l'O.U.G. n° 40/1999 est une intervention volontaire, dans l'intérêt du demandeur, du tiers qui s'engage à conclure le bail avec les locataires visés par la demande d'expulsion. Il concède que le rejet de l'action en expulsion conditionnelle des époux C. en raison de la méconnaissance par les intéressées de la procédure applicable en la matière représente une ingérence dans leur droit au respect de leurs biens, ingérence qui s'analyse en une mesure relative à l'usage des biens relevant du second alinéa de l'article 1 du Protocole n° 1.

Le Gouvernement considère que cette ingérence est prévue par la loi, puisque l'O.U.G. n° 40/1999 remplit les conditions d'accessibilité et de prévisibilité requises par la jurisprudence de la Cour. Rappelant que les Etats contractants disposent d'une large marge d'appréciation en matière de réglementation de l'usage des biens, il estime que l'ingérence poursuivait un but légitime d'intérêt général, à savoir la protection des locataires, et en particulier leur droit de bénéficier d'un autre logement en cas d'expulsion, ce droit devant être considéré à la lumière du problème de la pénurie de logements dans les sociétés contemporaines.

Le Gouvernement soutient que contrairement à l'ingérence en question dans l'affaire *Schirmer c. Pologne* (n° 68880/01, arrêt du 21 septembre 2004), l'atteinte au droit des requérantes au respect de leurs biens n'est pas disproportionnée, dès lors que ces dernières n'ont pas respecté les dispositions relatives à l'intervention volontaire du tiers propriétaire dans la procédure, aux fins de permettre aux juridictions d'ordonner l'expulsion des locataires. Il estime également qu'en prévoyant dans le cadre de l'échange obligatoire de logements la possibilité d'offrir au locataire un logement qui est la propriété d'un tiers, l'article 23 § 3 de O.U.G. n° 40/1999 assure un équilibre adéquat entre les intérêts des propriétaires et ceux des locataires.

Les requérantes estiment que l'argument du Gouvernement, selon lequel l'intervention volontaire de V.T. dans la procédure en expulsion conditionnelle par échange obligatoire de logements était nécessaire, au sens de l'O.U.G. n° 40/1999, revient à donner de cette ordonnance une interprétation disproportionnée et défavorable aux propriétaires. Elles soulignent que cette intervention n'était pas une condition indispensable pour que leur action soit accueillie, puisque même en vertu d'un jugement favorable quant à l'expulsion conditionnelle elles n'auraient pu faire expulser les époux C. de leur appartement si elles n'avaient pas effectivement mis à leur disposition le logement de V.T., au moyen d'un contrat de bail signé par cette dernière.

Par ailleurs, les requérantes considèrent que l'appartement de V.T., qu'elles ont proposé en échange aux époux C., répondait aux exigences de l'O.U.G. n° 40/1999, à la fois telle qu'elle était anciennement libellée et telle que modifiée par la loi n° 241/2001. A ce titre, elles soulignent que la superficie totale des deux pièces de cet appartement (33,65 m<sup>2</sup>) était supérieure à celle exigée par l'article 23 § 2 de l'O.U.G., tel que rédigé avant l'entrée en vigueur de la loi n° 241/2001, le 23 mai 2001. D'autre part, elles considèrent que le fait que le salon de ce logement avait une superficie inférieure de seulement 0,25 m<sup>2</sup> à celle prévue dans l'annexe n° 1 – à laquelle renvoyait la nouvelle loi n° 241/2001 – ne saurait suffire pour justifier le rejet de leur action, car la taille de la chambre à coucher était largement supérieure à celle exigée dans l'annexe. Quant aux « dépendances » de l'appartement proposé en échange, elles avaient chacune une superficie supérieure à celles prévues par l'annexe n° 1, et le fait que l'usage de ces pièces risquait à l'avenir d'être partagé avec un autre locataire n'était pas contraire aux dispositions de l'O.U.G. n° 40/1999.

Enfin, les requérantes font valoir que la loi n° 241/2001 n'est entrée en vigueur que deux jours avant les débats devant le tribunal départemental de Bucarest et que les juridictions n'ont soumis au débat des parties ni la question de l'applicabilité de cette loi ni celle de l'éventuelle nécessité d'une intervention volontaire de V.T. dans la procédure.

La Cour estime, à la lumière de l'ensemble des arguments des parties, que ce grief pose de sérieuses questions de fait et de droit qui ne peuvent être résolues à ce stade de l'examen de la requête, mais nécessitent un examen au fond ; il s'ensuit que ce grief ne saurait être déclaré manifestement mal fondé, au sens de l'article 35 § 3 de la Convention. Aucun autre motif d'irrecevabilité n'a été relevé.

Par ces motifs, la Cour, à l'unanimité,

*Déclare* recevable, tous moyens de fond réservés, le grief des requérantes tiré de l'article 1 du Protocole n° 1 ;

*Déclare* la requête irrecevable pour le surplus.

Vincent BERGER  
Greffier

Boštjan M. ZUPANČIČ  
Président