



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

Note d'information sur la jurisprudence de la Cour 107

Avril 2008

Hutten-Czapska c. Pologne (règlement amiable) [GC] - 35014/97
Arrêt 28.4.2008 [GC]

Article 37

Article 37-1-b

Litige résolu

Règlement amiable prévoyant à la fois des mesures individuelles et des mesures générales dans une affaire débouchant sur un arrêt pilote: *radiation du rôle*

En fait

a) *Contexte*: La requérante fait partie des quelque 100 000 propriétaires polonais touchés par le système restrictif de contrôle des loyers. Sous l'ancien régime communiste, l'Etat polonais disposait de larges pouvoirs en matière d'administration des biens et d'attribution de logements. Il pouvait notamment accorder des baux pour la location de logements appartenant à des personnes privées. Bien qu'une loi ait été adoptée en 1994 (puis amendée en 2001 et 2005) en vue d'abolir ce système, le contrôle des loyers fut maintenu pour les locataires déjà en place afin de les protéger pendant la phase de la transition vers un marché immobilier soumis à la loi de l'offre et de la demande. La loi imposait aussi aux propriétaires de lourdes obligations en matière d'entretien et protégeait les locataires payant des loyers réglementés. La maison de la requérante, qui appartenait à l'époque à ses parents, fut soumise en 1946 au régime de l'administration publique de l'habitat. Après que ses parents puis elle-même eurent tenté à plusieurs reprises en vain d'en recouvrer la jouissance, la requérante soumit une requête à la Cour européenne. Par un arrêt du 19 juin 2006 (voir la Note d'information n° 87), la Grande Chambre a conclu à la violation de l'article 1 du Protocole n° 1 à la Convention en raison de l'impossibilité pour la requérante d'utiliser son bien ou de percevoir un loyer adéquat, et a alloué à l'intéressée 30 000 EUR pour dommage moral. La Cour a aussi considéré que la violation résultait d'un problème structurel lié au dysfonctionnement de la législation polonaise en matière de logement et a dit que l'Etat défendeur devait ménager dans son ordre juridique interne un mécanisme qui établisse un juste équilibre entre les intérêts des propriétaires et l'intérêt général de la collectivité. Elle a réservé la question du dommage matériel et précisé que la question devait être réglée non seulement compte tenu de la possibilité que les parties parviennent à un accord mais aussi à la lumière de toute mesure à caractère individuel ou général que le gouvernement défendeur pourrait prendre en exécution de l'arrêt.

b) *Règlement amiable*: En février 2008, les parties ont conclu un règlement amiable aux termes duquel le Gouvernement s'est engagé à verser à la requérante 240 000 zlotys polonais (PLN) au titre du dommage matériel. Le Gouvernement a indiqué diverses mesures à caractère général qui avaient été prises pour résoudre le problème sous-jacent tenant à la situation dans le domaine du logement, dont un dispositif d'aide financière de l'Etat pour l'investissement dans le logement social, la création de conditions permettant aux propriétaires de percevoir un loyer fixé selon la loi du marché,

et l'introduction d'un mécanisme de suivi du montant des loyers en vue de favoriser la transparence des augmentations de loyer. Il s'est aussi engagé à mettre en œuvre d'autres mesures en vue du financement de la rénovation et/ou de la modernisation thermique des immeubles de rapport et de la promotion de l'investissement dans le logement, et a formellement reconnu son obligation de mettre une forme de réparation à la disposition des autres personnes se trouvant dans une situation comparable à celle de la requérante.

En droit: La Cour ne peut rayer une affaire du rôle que lorsqu'elle s'est assurée que le règlement auquel sont parvenues les parties s'inspire « du respect des droits de l'homme tels que les reconnaissent la Convention et ses Protocoles ». L'affaire ayant été examinée selon la procédure de l'arrêt pilote, la Cour doit aussi étudier les mesures générales devant être prises dans l'intérêt des autres propriétaires potentiellement touchés. Il est admis que le règlement amiable conclu entre les parties aborde les aspects généraux aussi bien qu'individuels du constat de violation auquel la Cour est parvenue dans son arrêt au principal. Le Gouvernement a pris ou prévu de prendre un certain nombre de mesures de redressement générales qui tiennent compte à la fois de l'arrêt au principal de la Cour et des arrêts de la Cour constitutionnelle polonaise déclarant inconstitutionnelles certaines dispositions de la législation en vigueur. Les clauses défectueuses ont été abrogées et une nouvelle loi a été adoptée qui permet aux propriétaires de fixer des loyers plus élevés, de contrôler le montant des loyers et d'obtenir des subventions pour des projets immobiliers. Une nouvelle législation est en préparation, qui comprend un projet de loi offrant un système de subventions pour des travaux d'entretien et de rénovation. Dans le cadre de deux mesures combinées à l'évidence conçues pour supprimer les effets des restrictions qui continuaient à peser sur la cessation des baux et l'expulsion des locataires, des actions ont été entreprises pour développer le logement social et pour élargir la portée de la responsabilité civile encourue par les autorités lorsqu'elles manquent à fournir un logement social à un locataire protégé, de sorte que les propriétaires soient indemnisés des pertes subies à cette occasion. De même, le Gouvernement a reconnu son obligation de mettre à la disposition des autres personnes touchées par la législation sur le contrôle des loyers une forme de réparation par le biais d'un dispositif spécial de remboursements compensatoires qu'il proposera ultérieurement. Tout en indiquant que c'est au Comité des Ministres – l'organe chargé de la surveillance de l'exécution de l'arrêt – qu'il appartiendra d'évaluer les mesures générales adoptées par l'Etat, la Cour indique que, lorsqu'elle s'acquittera de la tâche qui lui revient de décider s'il y a lieu ou non de rayer l'affaire du rôle à la suite du règlement amiable, elle tiendra compte du fait que le Gouvernement témoigne de la volonté tangible de prendre des mesures destinées à résoudre le problème structurel et verra dans l'action de redressement d'ores et déjà entreprise ou promise un facteur positif pour ce qui est du « respect des droits de l'homme tels que les reconnaissent la Convention et ses Protocoles ». Dès lors, compte tenu tant des mesures générales visant à régler le problème structurel décelé que des mesures individuelles destinées à la requérante aux termes de l'accord, la Cour estime que le règlement conclu en l'espèce s'inspire du respect des droits de l'homme.

Conclusion: radiation (unanimité).

© Conseil de l'Europe/Cour européenne des droits de l'homme
Rédigé par le greffe, ce résumé ne lie pas la Cour.

Cliquez ici pour accéder aux [Notes d'information sur la jurisprudence](#)