

Juin 2014

Berger-Krall et autres c. Slovénie - 14717/04

Arrêt 12.6.2014 [Section V]

article 1 du Protocole n° 1

article 1 al. 1 du Protocole n° 1

Respect des biens

Réformes du secteur du logement consécutives au passage à l'économie de marché se traduisant par une hausse des loyers et une diminution de la garantie de maintien dans les lieux : *non-violation*

Article 8

Obligations positives

Article 8-1

Respect du domicile

Réformes du secteur du logement consécutives au passage à l'économie de marché se traduisant par une hausse des loyers et une diminution de la garantie de maintien dans les lieux : *non-violation*

En fait – Dans le cadre du régime socialiste en vigueur dans l'ex-Yougoslavie, les locataires qui, comme les requérants, résidaient dans des appartements en propriété collective étaient titulaires de baux « spécialement protégés », qui dans la plupart des cas avaient été conclus pour une durée indéterminée et étaient transmissibles d'une génération à l'autre. Un « bail spécialement protégé » bénéficiait d'une plus forte protection qu'un bail purement contractuel.

Lorsque la Slovénie devint indépendante et opta pour l'économie de marché, elle adopta deux grandes réformes dans le secteur du logement. La loi de 1991 sur la dénationalisation permit aux anciens propriétaires (ou à leurs héritiers) de demander la restitution de biens qui avaient été expropriés par l'État, y compris de logements qui avaient été loués sous le régime des « baux spécialement protégés ». Parallèlement, la loi de 1991 sur le logement régissait les droits des nouveaux propriétaires et des locataires. Elle remplaça les « baux spécialement protégés » par des contrats de location normaux. Tous les anciens titulaires de « baux spécialement protégés » se virent en principe offrir la possibilité de louer les appartements appartenant aux nouveaux propriétaires pour une durée indéterminée, mais dans des conditions moins favorables, en particulier en ce qui concerne le loyer, les droits de transmission aux membres de la famille et le maintien dans les lieux.

Dans leur requête devant la Cour européenne des droits de l'homme, les requérants se plaignent notamment d'avoir été privés des droits attachés à leurs baux spécialement protégés sans avoir obtenu une réparation adéquate (article 1 du Protocole n° 1 et article 8 de la Convention).

En droit – Article 1 du Protocole n^o 1 : Il n’y a pas lieu d’examiner si le droit d’un occupant de résider dans un bien immobilier peut constituer un « bien » au sens de l’article 1 du Protocole n^o 1 étant donné que, quand bien même cette disposition serait applicable, il n’y a pas eu violation des exigences qu’elle pose.

L’ingérence dans l’exercice par les requérants de leur droit au respect de leurs biens était légale et conforme à l’intérêt général. Elle a également ménagé un juste équilibre entre les exigences de l’intérêt général de la communauté et celles de la protection des droits fondamentaux des individus.

Certes, à la suite de la réforme du logement, les requérants ont dû faire face à une dégradation générale de la protection juridique dont ils bénéficiaient auparavant (par exemple, augmentation des loyers, restrictions au droit de transmission du bail à des membres de la famille et diminution de la garantie de maintien dans les lieux). Toutefois, il s’agit là des conséquences inévitables de la décision du législateur de donner aux anciens propriétaires la possibilité d’une restitution en nature des logements qui avaient été nationalisés après la Seconde Guerre mondiale. La protection des droits des anciens propriétaires ne pouvait que s’accompagner d’une restriction correspondante des droits des occupants. Quoi qu’il en soit, certaines obligations imposées aux requérants dans le cadre des nouveaux baux (ne pas causer de dommage, ne pas perturber les autres résidents, ne pas se livrer à des activités interdites et ne pas sous-louer les appartements) sont en substance similaires à celles que l’on trouve dans des relations normales entre propriétaires et locataires.

En outre, les requérants jouissaient et continuent de jouir d’une protection spéciale allant au-delà de celle accordée normalement aux locataires : les contrats de location sont conclus pour une durée indéterminée et sont transmissibles au conjoint ou au partenaire de longue date du locataire et le loyer subventionné dont bénéficient les requérants continue d’être bien inférieur aux loyers du marché plus de 22 ans après l’introduction de la réforme du logement, ce qui démontre que la transition à l’économie de marché a été menée de façon raisonnable et progressive. De surcroît, aucun des requérants n’a montré que le niveau de loyer était excessif par rapport à son revenu.

Dès lors, mettant en balance les questions extraordinairement complexes et socialement sensibles que pose la conciliation des intérêts antagonistes des « anciens propriétaires » et des locataires, la Cour estime que l’État défendeur a veillé à assurer une répartition de la charge sociale et financière découlant de la réforme du logement sans dépasser sa marge d’appréciation.

Conclusion : non-violation (six voix contre une).

(Voir également : *Hutten-Czapska c. Pologne* [GC], 35014/97, 19 juin 2006, [Note d’information 87](#); *Lindheim et autres c. Norvège*, 13221/08 et 2139/10, 12 juin 2012, [Note d’information 153](#))

Article 8 : Les considérations qui ont amené la Cour à conclure que les droits des requérants découlant de l’article 1 du Protocole n^o 1 n’avaient pas été violés lui permettent de parvenir à la même conclusion sous l’angle de l’article 8 de la Convention en ce qui concerne les requérants dont les griefs tirés de cette disposition ont été déclarés recevables. Ceux-ci se sont vu offrir la possibilité de bénéficier de baux pour une durée indéterminée, de les transmettre à leur conjoint et partenaire de longue date et d’occuper les lieux contre le paiement d’un loyer subventionné. Aucun des requérants n’a soumis d’éléments montrant qu’il ne pouvait pas payer le loyer et, quoi qu’il en soit, les locataires défavorisés du point de vue social ou financier peuvent bénéficier de subventions publiques.

Quant à l'expulsion pour faute introduite par la loi de 1991 sur le logement, les motifs sont essentiellement les mêmes que ceux prévus traditionnellement dans les contrats de location dans d'autres États membres du Conseil de l'Europe et ne sauraient, en soi, passer pour incompatibles avec l'article 8 de la Convention. Les deux autres droits accordés aux anciens propriétaires par la loi de 2003 sur le logement – déplacer un locataire dans un autre logement approprié ou expulser un locataire propriétaire d'un autre logement approprié – sont justifiés compte tenu de la protection spéciale et renforcée offerte aux personnes dans la situation des requérants et des restrictions correspondantes apportées aux droits des anciens propriétaires, qui sont contraints d'accepter un contrat de location permanent contre un loyer modique avec des locataires qu'ils n'ont pas choisis.

Quant aux garanties procédurales dont ont joui les requérants, il n'est pas controversé que ceux-ci ont eu la possibilité de contester toute décision d'expulsion devant les juridictions internes compétentes, qui avaient compétence sur toutes les questions connexes de fait et de droit. Dès lors, l'ingérence dans l'exercice par les trois requérants concernés du droit au respect de leur domicile était nécessaire dans une société démocratique.

Conclusion : non-violation (unanimité).

La Cour conclut également, à l'unanimité, qu'il n'y a pas eu violation de l'article 14 de la Convention combiné avec l'article 1 du Protocole n° 1, ni de l'article 6 § 1 de la Convention (que ce soit pour la procédure de dénationalisation ou en ce qui concerne l'accès prétendument insuffisant des requérants à un tribunal pour contester la réforme du logement).

© 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](#)