



La Croatie doit réformer sa loi sur la location d'appartements qui relevaient du régime de bail d'habitation spécial à l'époque socialiste

Dans son arrêt de chambre, non définitif¹, rendu ce jour dans l'affaire [Statileo c. Croatie](#) (requête n° 12027/10), la Cour européenne des droits de l'homme dit, à l'unanimité, qu'il y a eu :

violation de l'article 1 du Protocole n° 1 (protection de la propriété) de la Convention européenne des droits de l'homme.

L'affaire concerne une loi portant réforme du secteur du logement en Croatie adoptée en 1996. Le requérant, M. Statileo, propriétaire d'un appartement anciennement loué dans le cadre d'un régime de bail d'habitation spécialement protégé sous le régime socialiste, se plaignait en particulier que la nouvelle loi ne lui permettait pas d'utiliser son logement, de le louer à la personne de son choix ni de fixer le loyer au prix du marché.

La Cour relève principalement trois lacunes dans la nouvelle loi sur le logement : le faible montant des loyers compte tenu de l'obligation légale faite aux propriétaires de payer les frais d'entretien, les restrictions à la résiliation des baux, et l'absence dans la loi de limite de durée pour le nouveau régime de bail et pour toutes les autres restrictions connexes portant sur les droits des propriétaires. En conséquence, un fardeau disproportionné et excessif a pesé sur M. Statileo, en tant que propriétaire, puisque c'est lui qui a été obligé de supporter la majeure partie du coût social et financier que représente le logement d'une famille autre que la sienne. Dès lors, la Cour dit que les autorités croates n'ont pas ménagé un juste équilibre entre l'intérêt général de la collectivité, consistant en l'occurrence à fournir suffisamment de logements aux plus démunis, et l'intérêt des propriétaires à tirer profit de leurs biens. Étant donné que cette conclusion va au-delà des seuls intérêts de M. Statileo, le problème sous-jacent étant la loi sur le logement elle-même, la Cour considère que la Croatie doit prendre des mesures appropriées pour rétablir cet équilibre.

Principaux faits

Le requérant, Sergej Statileo, aujourd'hui décédé, était un ressortissant croate né en 1952 et résidant à Split (Croatie). Après son décès, survenu en février 2011, son héritier, Boris Filičić, a maintenu la requête.

M. Statileo était propriétaire d'un appartement sis à Split. Occupé depuis 1955 par P.A., un locataire, l'appartement en question fut attribué en 1973 à un autre locataire, I.T. Les deux locataires s'étaient vu accorder par les autorités communistes le droit d'y habiter sous le régime du bail d'habitation spécialement protégé.

À la suite de l'entrée en vigueur, en novembre 1996, de la loi sur la location d'appartements, tous les baux spécialement protégés portant sur des appartements privés furent transformés en baux contractuels à durée indéterminée.

¹ Conformément aux dispositions des articles 43 et 44 de la Convention, cet arrêt de chambre n'est pas définitif. Dans un délai de trois mois à compter de la date de son prononcé, toute partie peut demander le renvoi de l'affaire devant la Grande Chambre de la Cour. En pareil cas, un collège de cinq juges détermine si l'affaire mérite plus ample examen. Si tel est le cas, la Grande Chambre se saisira de l'affaire et rendra un arrêt définitif. Si la demande de renvoi est rejetée, l'arrêt de chambre deviendra définitif à la date de ce rejet. Dès qu'un arrêt devient définitif, il est transmis au Comité des Ministres du Conseil de l'Europe qui en surveille l'exécution. Des renseignements supplémentaires sur le processus d'exécution sont consultables à l'adresse suivante : <http://www.coe.int/t/dghl/monitoring/execution>.

M. Statileo ayant refusé de consentir un bail à I.T., celle-ci exerça contre lui en mai 1997 une action civile tendant à la fixation d'un loyer plafonné. En septembre 2002, le tribunal municipal de Split enjoignit à l'intéressé de conclure un bail avec I.T. et fixa le loyer mensuel à 102,14 kunas croates (soit environ 14 euros à l'époque pertinente). L'appel interjeté par M. Statileo fut rejeté, de même que le recours constitutionnel qu'il exerça par la suite.

Étant donné que M. Statileo continua à refuser de percevoir le loyer plafonné même après ces décisions, I.T. dut déposer le montant du loyer auprès d'un tribunal.

Griefs, procédure et composition de la Cour

Invoquant en particulier l'article 1 du Protocole n°1 (protection de la propriété), M. Statileo se plaignait de ne pouvoir utiliser son appartement, le louer à la personne de son choix ou fixer un loyer correspondant à la valeur locative marchande de ce bien. Il produisit des pièces démontrant que le loyer plafonné de son appartement était 25 fois inférieur à la valeur locative marchande de celui-ci.

La requête a été introduite devant la Cour européenne des droits de l'homme le 27 janvier 2010.

L'arrêt a été rendu par une chambre de sept juges composée de :

Khanlar **Hajiyev** (Azerbaïdjan), *président*,

Isabelle **Berro-Lefèvre** (Monaco),

Mirjana **Lazarova Trajkovska** (« l'ex-République yougoslave de Macédoine »),

Paulo **Pinto de Albuquerque** (Portugal),

Linos-Alexandre **Sicilianos** (Grèce),

Erik **Møse** (Norvège),

Dmitry **Dedov** (Russie),

ainsi que de André **Wampach**, *greffier adjoint de section*.

Décision de la Cour

Article 1 du Protocole n° 1 (protection de la propriété)

La Cour estime qu'il y a incontestablement eu une ingérence dans le droit de propriété de M. Statileo, vu les restrictions dont est assorti le nouveau régime de bail, dont l'impossibilité de jouir personnellement de la possession de l'appartement puisqu'il reste occupé indéfiniment par les locataires, de percevoir un loyer correspondant à la valeur sur le marché ou de résilier le bail. Ces restrictions ont une base légale, à savoir la loi sur la location d'appartements de 1996, qui vise un but légitime : la protection sociale des locataires et la protection du bien-être économique du pays pendant la transition vers l'économie de marché.

De plus, la Cour reconnaît que les autorités croates ont dû faire face, dans le cadre de la réforme en profondeur du système politique, juridique et économique du pays au cours de la transition du socialisme à un régime démocratique, à la tâche extrêmement ardue consistant à mettre en balance les droits des propriétaires et ceux des locataires ayant occupé des appartements pendant une longue période en vertu de l'ancien régime du bail d'habitation spécialement protégé.

Toutefois, la Cour relève que la nouvelle loi sur la location d'appartements, tel celui que possède M. Statileo, présente trois lacunes : premièrement, M. Statileo n'était autorisé à percevoir qu'un loyer extrêmement faible et devait, en tant que propriétaire, payer les frais d'entretien, ce qui signifie qu'il ne pouvait dégager qu'un profit minime – compris entre zéro et dix euros par mois environ – de la location ; deuxièmement, les restrictions posées pour la résiliation du bail (M. Statileo ne pouvait occuper son appartement que s'il n'avait pas d'autre solution pour lui ou sa

famille et touchait l'aide sociale ou était âgé de plus de 60 ans, ou si le locataire possédait un appartement convenable dans le même secteur) ; et, troisièmement, l'absence dans la loi de limite de durée pour le nouveau régime de bail et pour toutes les autres restrictions connexes portant sur les droits de M. Statileo, avec la conséquence que son appartement a été occupé pendant environ 55 ans, dont plus de 13 ans après l'entrée en vigueur de la Convention à l'égard de la Croatie, sans que lui-même ni d'ailleurs son héritier ne puissent recouvrer la possession dudit appartement ou le louer au prix du marché pendant toute leur vie. Enfin, les pièces fournies par M. Statileo (démontrant que le loyer plafonné de son appartement était 25 fois inférieur à la valeur locative marchande de celui-ci), non contestées par le Gouvernement, prouvent que le loyer qu'il avait le droit de percevoir était considérablement inférieur au prix du marché.

La Cour ne voit pas quelles exigences d'intérêt général justifient d'appliquer des restrictions aussi étendues au droit de propriété de M. Statileo, et conclut que le poids social et financier de la réforme du secteur du logement a été inégalement réparti. En effet, un fardeau disproportionné et excessif a pesé sur M. Statileo, en tant que propriétaire, puisque c'est lui qui a été obligé de supporter la majeure partie du coût social et financier du logement de I.T. et sa famille. Il s'ensuit que les autorités croates, en dépit de l'ample marge de d'appréciation dont elles disposent en matière de régulation des loyers, n'ont pas ménagé comme elles le devaient un juste équilibre entre l'intérêt général de la collectivité et l'intérêt de M. Statileo en tant que propriétaire, au mépris de l'article 1 du Protocole n° 1.

Article 41 (satisfaction équitable)

La Cour dit que la Croatie doit verser à l'héritier du requérant 8 200 euros (EUR) pour dommage matériel, 1 500 EUR pour dommage moral, et 850 EUR pour frais et dépens.

Article 46 (Force obligatoire et exécution des arrêts)

Étant donné que les conclusions de la Cour vont au-delà des seuls intérêts de M. Statileo, le problème sous-jacent étant la loi sur le logement elle-même, la Cour considère que la Croatie doit prendre des mesures appropriées, en gardant à l'esprit les principales lacunes qu'elle a identifiées, en vue de rétablir l'équilibre entre, d'une part, l'intérêt des propriétaires à tirer un profit de leurs biens et, d'autre part, l'intérêt général de la collectivité, y compris la disponibilité d'un nombre suffisant de logements pour les plus démunis.

L'arrêt n'existe qu'en anglais.

Rédigé par le greffe, le présent communiqué ne lie pas la Cour. Les décisions et arrêts rendus par la Cour, ainsi que des informations complémentaires au sujet de celle-ci, peuvent être obtenus sur www.echr.coe.int. Pour s'abonner aux communiqués de presse de la Cour, merci de s'inscrire ici : www.echr.coe.int/RSS/fr ou de nous suivre sur Twitter [@ECHRpress](https://twitter.com/ECHRpress).

Contacts pour la presse

echrpress@echr.coe.int | tel: +33 3 90 21 42 08

Tracey Turner-Tretz (tel: + 33 3 88 41 35 30)

Céline Menu-Lange (tel: + 33 3 90 21 58 77)

Nina Salomon (tel: + 33 3 90 21 49 79)

Denis Lambert (tel: + 33 3 90 21 41 09)

La Cour européenne des droits de l'homme a été créée à Strasbourg par les Etats membres du Conseil de l'Europe en 1959 pour connaître des allégations de violation de la Convention européenne des droits de l'homme de 1950.