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

QUATRIÈME SECTION

DÉCISION

Requête n° 9772/14
Emilia Ana BĂLEANU
contre la Roumanie

La Cour européenne des droits de l'homme (quatrième section), siégeant le 28 septembre 2021 en un comité composé de :

Gabriele Kucsko-Stadlmayer, *présidente,*
Iulia Antoanella Motoc,
Pere Pastor Vilanova, *juges,*

et de Ilse Freiwirth, *greffière adjointe de section*,

Vu la requête susmentionnée introduite le 22 janvier 2014,

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

Après en avoir délibéré, rend la décision suivante :

EN FAIT

1. La requérante, M^me^ Emilia Ana Băleanu, est une ressortissante roumaine née en 1923 et résidant à Timişoara. En vertu de l'article 36 § 2 *in fine* du règlement de la Cour, elle a été autorisée à se représenter elle-même dans la présente procédure.

2. Le gouvernement roumain (« le Gouvernement ») a été représenté par son agent, M^me^ O. Ezer, du ministère des Affaires étrangères.

A. Les circonstances de l'espèce

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

4. La requérante est copropriétaire avec l'État d'un appartement sis à Timişoara, qui avait été auparavant nationalisé et qui lui avait été restitué, en partie, par une décision définitive de la Haute Cour de cassation et de justice en date du 19 mars 2008. Elle est propriétaire de l'appartement à hauteur de 10/24. À l'époque des faits, l'appartement était occupé par un tiers (« le locataire ») à qui l'État l'avait loué en 1974 et dont le contrat de

location avait été successivement prolongé par l'État. La dernière prolongation visée en l'espèce, et effectuée à une date non précisée en 2009, avait eu lieu jusqu'au 19 mai 2014. Le Gouvernement indique que ce dernier contrat de location était régi par les dispositions de l'ordonnance d'urgence nº 40/1999 relative à la protection des locataires et à la fixation du montant du loyer pour les locaux à usage d'habitation (« l'ordonnance nº 40/1999 ; paragraphe 10 ci-dessous).

5. À une date non précisée, le locataire commença à verser à la requérante la somme de 52 lei roumains (RON) par mois (soit environ 12 euros) équivalant à la part du loyer lui revenant, qu'il avait calculée en fonction du loyer que percevait l'État. La requérante indique que le montant que lui versait le locataire représentait 15 % de la valeur locative de marché.

6. Il ressort également du dossier que le locataire s'était adressé à la requérante pour conclure un contrat de bail dans les conditions prévues par l'ordonnance nº 40/1999, ce que l'intéressée avait refusé.

7. En 2010 et 2012, la requérante forma deux actions civiles contre l'État en réparation du préjudice qu'elle estimait avoir subi au motif qu'elle n'avait pas perçu un loyer fixé par référence aux prix du marché pour deux périodes allant du 2 décembre 2009 au 30 avril 2010 et d'avril 2011 à mars 2012 respectivement. Dans le cadre de la première procédure, par une décision définitive rendue par la cour d'appel de Timişoara en date du 17 avril 2013, les tribunaux internes firent droit à l'action de la requérante en jugeant que l'intéressée ne pouvait être obligée de conclure un bail avec le locataire et qu'elle avait subi un préjudice à raison du défaut d'usage de son bien. Dans le cadre de la deuxième procédure, par une décision définitive du 26 septembre 2012, le tribunal départemental de Timiş jugea que la requérante avait subi un préjudice à raison du défaut d'usage de son bien et condamna l'État à lui payer des dommages et intérêts calculés en fonction des prix du marché.

8. Le 16 août 2012, la requérante forma une troisième action similaire et demanda des dommages et intérêts pour la période allant du 1er avril au 30 septembre 2012. Elle chiffra le montant de son préjudice à 1 380 RON (soit environ 315 euros). Par un jugement du 26 avril 2013, le tribunal de première instance de Timişoara rejeta son action, au motif que le locataire avait versé chaque mois à la requérante la somme de 52 RON, que l'État ne pouvait pas refuser de conclure un contrat de bail avec le locataire et que la requérante n'avait pas entrepris de démarches pour conclure un contrat avec celui-ci ou mettre un terme à la copropriété.

9. Par une décision définitive du 9 octobre 2013, le tribunal départemental de Timiş rejeta le recours de la requérante. Il jugea que les décisions rendues dans les procédures visées au paragraphe 7 ci-dessus n'avaient pas acquis l'autorité de la chose jugée parce que la situation factuelle était différente dans la mesure où la requérante percevait à la date à laquelle le tribunal avait rendu sa décision un loyer de la part du locataire. Il

nota en outre que la requérante n'était pas tenue par le contrat conclu entre l'État et le locataire et qu'elle pouvait demander soit la mise en possession de la partie de l'appartement dont elle était propriétaire, soit la cessation de la copropriété. Il conclut que le préjudice causé par la prolongation du contrat de location, sans que la requérante en fût informée et sans son accord préalable, avait été suffisamment réparé par les deux décisions de justice susmentionnées, l'État ne pouvant être tenu à réparer à l'infini un même préjudice.

B. Le droit interne pertinent

10. Les dispositions de l'ordonnance n° 40/1999 sont détaillées dans l'arrêt *Radovici et Stănescu c. Roumanie* (nos 68479/01 et 2 autres, § 57, CEDH 2006-XIII (extraits)).

GRIEFS

11. Invoquant l'article 6 de la Convention, la requérante plaide une violation de son droit d'accès à un tribunal. Elle estime que les juridictions internes n'ont pas examiné l'action civile introduite par elle pour la période allant du 1er avril au 30 septembre 2012. Elle se plaint aussi d'une atteinte à son droit de propriété, tel que garanti par l'article 1 du Protocole n° 1 à la Convention, au motif que l'État avait continué à louer l'appartement en cause, sans son accord, ce qui l'aurait empêchée d'utiliser sa quote-part et de percevoir un loyer fixé par référence aux prix du marché.

EN DROIT

I. SUR LE GRIEF FONDÉ SUR L'ARTICLE 6 DE LA CONVENTION

12. La requérante allègue une violation de son droit d'accès à un tribunal à raison du défaut d'examen par les juridictions internes de l'action civile introduite par elle pour la période allant du 1er avril au 30 septembre 2012. Elle se fonde sur l'article 6 de la Convention, qui est ainsi libellé, dans sa partie pertinente :

> « 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 (...) »

13. Le Gouvernement fait valoir que les principes d'accès à un tribunal et du respect de la sécurité juridique ont été respectés en l'espèce. Il estime qu'il n'y a eu aucune atteinte à l'autorité de la chose jugée dans la mesure où les procédures civiles en cause ne visaient ni les mêmes relations juridiques ni les mêmes circonstances factuelles. La décision du 9 octobre

2013 du tribunal départemental de Timiş est ainsi dépourvue d'arbitraire et est fondée sur des motifs cohérents qui découlaient du droit interne.

14. La requérante allègue que la troisième action civile a été examinée différemment des deux premières, alors qu'elle estime que ces actions avaient le même objet, à savoir la responsabilité de l'État. Elle indique qu'était en cause le même contrat de bail, prorogé illégalement à son avis, et que les circonstances factuelles ou juridiques n'avaient pas changé.

15. La Cour rappelle que si, aux termes de l'article 19 de la Convention, elle a pour tâche d'assurer le respect des engagements résultant de la Convention pour les États contractants, 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, CEDH 1999-I).

16. En l'espèce, la Cour note que les juridictions internes ont examiné l'action introduite par la requérante et ont expliqué pour quelles raisons cette action devait être examinée différemment des deux premières engagées par l'intéressée. Les tribunaux ont aussi jugé que le préjudice subi par la requérante avait été suffisamment réparé dans le cadre des procédures antérieures (paragraphes 8-9 ci-dessus). La Cour est donc d'avis qu'aucune question de défaut d'accès à un tribunal ne se pose en l'espèce. En outre, elle note que les décisions en cause étaient motivées et dénuées d'arbitraire et le fait que la requérante soit en désaccord ne saurait mener la Cour à une autre conclusion. Quant aux questions relatives à la manière dont les tribunaux internes ont déterminé l'étendue du préjudice subi par la requérante et les modalités de réparation, la Cour estime qu'elles relèvent plutôt du droit protégé par l'article 1 du Protocole n° 1 à la Convention et elle les examinera plus loin (paragraphes 21-27 ci-dessous).

17. Il s'ensuit que ce grief doit être rejeté pour défaut manifeste de fondement, en application de l'article 35 §§ 3 a) et 4 de la Convention.

II. SUR LE GRIEF FONDÉ SUR L'ARTICLE 1 DU PROTOCOLE N° 1 À LA CONVENTION

18. La requérante se plaint d'une atteinte à son droit de propriété au motif que l'État avait continué à louer l'appartement en cause, sans son accord, ce qui l'aurait empêchée d'utiliser sa quote-part et de percevoir un loyer fixé par référence aux prix du marché. Elle invoque l'article 1 du Protocole n° 1 à la Convention, 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 États 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. »

19. Le Gouvernement admet que la prorogation du contrat de bail peut s'analyser en une ingérence dans l'exercice par la requérante de son droit au respect de ses biens, mais fait valoir que cette ingérence était prévue par l'ordonnance d'urgence n° 40/1999 et avait comme but la protection des locataires dans le contexte de la pénurie de logements. L'appartement en question était d'ailleurs occupé par un locataire en vertu d'un contrat de bail au moment où il avait été restitué à la requérante. Le Gouvernement souligne que l'intéressée a refusé de conclure un contrat de bail avec le locataire et que celui-ci lui a néanmoins versé un loyer que la requérante a perçu. Il estime que l'ingérence dans l'exercice par l'intéressée de son droit a également été proportionnelle. Il expose que la requérante aurait pu demander de récupérer la possession de la partie de l'immeuble dont elle était propriétaire ou de mettre un terme à la copropriété.

20. La requérante se plaint d'un défaut d'usage de l'appartement en question pour une durée de cinq ans, en l'absence d'une base légale et d'une compensation adéquate. Elle souligne qu'une telle ingérence n'avait pas de base en droit interne et que le montant du loyer était dérisoire. Elle conclut que l'ingérence était disproportionnée.

21. La Cour note qu'il n'est pas contesté en l'espèce que la requérante disposait d'un « bien » au sens de l'article 1 du Protocole n° 1 à la Convention et qu'elle a subi une ingérence dans l'exercice de son droit à raison de la prorogation du contrat de bail conclu avec un tiers (paragraphe 19 ci-dessus).

22. Elle rappelle ensuite qu'en application des principes découlant de la jurisprudence bien établie de la Cour relative aux trois normes distinctes contenues dans l'article 1 du Protocole n° 1 à la Convention (voir, entre autres, *Centro Europa 7 S.r.l. et Di Stefano c. Italie* [GC], n° 38433/09, § 185, CEDH 2012), l'ingérence subie par la requérante s'analyse en une réglementation de l'usage des biens (*Radovici et Stănescu c. Roumanie*, n°s 68479/01 et 2 autres, § 74, CEDH 2006-XIII (extraits)). Il convient dès lors de rechercher si l'ingérence ainsi subie avait respecté le principe de légalité, si elle poursuivait un but légitime conforme à l'intérêt général et si elle avait ménagé un « juste équilibre » entre les exigences de l'intérêt général de la communauté et les impératifs de la sauvegarde des droits fondamentaux de l'individu (*Hutten-Czapska c. Pologne* [GC], n° 35014/97, §§ 163-168, CEDH 2006-VIII).

23. La Cour observe que selon la requérante il n'y avait ni base légale ni but légitime qui auraient pu justifier l'ingérence subie par elle (paragraphe 20 ci-dessus). Toutefois, elle note que l'intéressée s'est vu restituer, en 2008, seulement une partie de l'appartement en question et qu'elle en était copropriétaire avec l'État (paragraphe 4 ci-dessus). Elle relève également que l'État louait l'appartement à un locataire depuis 1974

et que le contrat de bail conclu avec celui-ci avait été prolongé en vertu de l'ordonnance nº 40/1999 (paragraphes 4 et 10 ci-dessus). La Cour note qu'il ressort du dossier que le contrat de location conclu en 2009 par l'État ne visait que la partie correspondant à la propriété de ce dernier, dans la mesure où le locataire avait ultérieurement entrepris des démarches afin de verser à la requérante une somme équivalant à la part du loyer qu'il estimait dû l'intéressée et de conclure un contrat de location avec elle (paragraphes 5 et 6 ci-dessus). La requérante ne soutient d'ailleurs pas que le contrat de location conclu par l'État visait sa partie de l'appartement. Dans ces conditions, la Cour ne saurait conclure que l'ingérence subie en raison de la prorogation du contrat de bail en question n'avait pas de base légale. De plus, elle estime que l'ingérence poursuivait également un but légitime, à savoir la protection des locataires (*Radovici et Stănescu*, précité, § 75).

24. Il convient d'examiner si l'ingérence subie avait ménagé un « juste équilibre » entre les divers intérêts en jeu, c'est-à-dire s'il existait un rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé par la mesure appliquée par l'État (*Hutten-Czapska*, précité, § 167). À cet égard, la Cour note que le locataire a versé à la requérante une somme d'argent, à titre de loyer, calculée en fonction du loyer que percevait l'État (paragraphe 5 ci-dessus). La requérante ne conteste pas ce fait ; son grief, tel que formulé devant les juridictions nationales et la Cour, porte sur le caractère dérisoire, selon elle, de cette somme et sur l'impossibilité de percevoir un loyer fixé par référence aux prix du marché (paragraphes 7 et 20 ci-dessus).

25. La Cour note que la requérante a saisi les juridictions nationales de trois actions dans le but d'obtenir un loyer correspondant aux prix du marché (paragraphes 7-8 ci-dessus). Elle observe également que les tribunaux internes ont fait droit aux deux premières actions et ont condamné l'État à payer à l'intéressée des dommages et intérêts calculés en fonction des prix du marché (paragraphe 7 ci-dessus). Il n'y a donc pas eu en l'espèce une absence totale de réparation du préjudice subi par la requérante. De plus, contrairement à ce que soutient l'intéressée (paragraphe 20 ci-dessus), l'ingérence qu'elle a subie ne s'est pas étalée sur une longue période, mais elle a eu un caractère ponctuel. Ainsi, son grief devant la Cour doit être limité à la période du 1er avril au 30 septembre 2012 pour laquelle les juridictions nationales ont rejeté son action en responsabilité civile (paragraphes 8-9 ci-dessus).

26. La Cour note qu'il ressort du dossier que l'État était copropriétaire majoritaire de l'appartement qu'il louait depuis 1974 au locataire et qu'en application de la législation interne pertinente, la requérante ne pouvait être obligée de conclure un contrat avec le locataire (paragraphes 4 et 7 ci-dessus). Cela étant, elle constate que la requérante demeurait propriétaire d'une partie de l'appartement et qu'elle pouvait en disposer juridiquement, ce que l'intéressée ne conteste pas. Elle observe que la requérante a choisi

d'engager plusieurs actions en responsabilité délictuelle en lien avec le contrat de location de l'appartement en question. Qui plus est, ces actions successives visaient des périodes courtes. Toutefois, la Cour note que les tribunaux internes ont indiqué à l'intéressée qu'elle avait à sa disposition d'autres recours civils susceptibles d'apporter une solution globale à la situation dont elle se plaignait. Ainsi, le tribunal départemental de Timiş a précisé qu'elle pouvait demander soit la mise en possession de la partie de l'appartement dont elle était propriétaire, soit la cessation de la copropriété (paragraphe 9 ci-dessus). La Cour note que ces recours auraient pu aboutir à une décision de justice qui aurait permis à la requérante de disposer de la partie de l'appartement dont elle était propriétaire indépendamment de la partie que l'État avait loué au locataire. L'intéressée ne conteste d'ailleurs ni l'efficacité ni l'adéquation de ces recours à sa situation particulière.

27. La Cour conclut que la situation dénoncée par la requérante a eu un caractère ponctuel et que le cadre juridique interne mettait à sa disposition des voies procédurales aptes à apporter une solution définitive à son grief. Pour ces raisons, elle estime que les autorités nationales n'ont pas outrepassé leur marge d'appréciation en la matière et qu'elles ont maintenu un rapport de proportionnalité raisonnable entre les divers intérêts en jeu.

28. Il s'ensuit que ce grief doit être rejeté pour défaut manifeste de fondement, en application de l'article 35 §§ 3 a) et 4 de la Convention.

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

Déclare la requête irrecevable.

Fait en français puis communiqué par écrit le 4 novembre 2021.

{signature_p_2}

Ilse Freiwirth
Greffière adjointe

Gabriele Kucsko-Stadlmayer
Présidente