[TRADUCTION – EXTRAITS]

(...)

EN FAIT

Le requérant, M. Nikola Gavella, est un ressortissant croate né en 1937 et domicilié à Zagreb. Il est représenté devant la Cour par Me I. K. Vucelić, avocate inscrite au barreau de Zagreb. Le gouvernement croate (« le Gouvernement ») est représenté par son agent, Mme Š. Stažnik.

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. Le contexte de l'affaire

Le 1er janvier 1997 entra en vigueur la loi relative aux droits à restitution ou à compensation des personnes dépossédées de leurs biens sous le régime communiste yougoslave (« la loi de dénationalisation »).

En vertu de l'article 22 de ladite loi, les appartements nationalisés sur lesquels des tiers avaient acquis le bénéfice de baux spécialement protégés (*stanarsko pravo*) ne devaient pas être restitués à leurs anciens propriétaires. La loi garantissait aux locataires en place le droit d'acquérir leur logement auprès du Fonds de restitution des biens nationalisés et d'indemnisation des victimes (*Fond za naknadu oduzete imovine* – « le Fonds ») à des conditions préférentielles qui se trouvaient décrites dans la loi sur la vente à leurs locataires des appartements objets de baux spécialement protégés. Parallèlement, les anciens propriétaires ou leurs héritiers avaient droit à une indemnisation financière pour les appartements.

Par ailleurs, l'article 29 de la loi de dénationalisation prévoyait qu'en cas d'acte de disposition subséquent portant sur l'appartement acheté par le locataire, l'ancien propriétaire avait un droit de préemption (*pravo prvokupa*). En pareil cas, le nouveau propriétaire (l'ancien locataire) avait l'obligation d'offrir l'appartement d'abord à l'ancien propriétaire, au même prix que celui précédemment versé par lui au Fonds. Si l'ancien propriétaire acceptait l'offre et concluait le contrat de vente avec le nouveau propriétaire, il devait verser au Fonds la différence entre le prix de vente et le montant de l'indemnité précédemment perçue par lui.

En vertu de l'article 29 § 2 de la loi de dénationalisation, le droit de préemption devait être inscrit (*zabilježba*) dans le registre foncier sur la base d'une clause qui devait obligatoirement être insérée dans chaque contrat de vente conclu entre un locataire et le Fonds.

2. Les circonstances particulières de l'espèce

Trois immeubles résidentiels situés dans le centre de Zagreb étaient la propriété de la famille du requérant avant d'être nationalisés par le régime communiste.

Le 2 février et le 29 mars 2001 respectivement, le service des domaines de la ville de Zagreb (*Grad Zagreb, Gradski ured za imovinskopravne poslove*) adopta deux décisions aux termes desquelles le requérant, en sa qualité d'héritier unique de sa mère, E.G., qui était décédée, avait droit à une indemnité d'un montant de 2 763 164 kunas croates pour 27 appartements situés dans les immeubles nationalisés. Vingt-cinq pour cent de l'indemnité devaient être versés dans les six mois de la date à laquelle les décisions seraient devenues définitives, le reste devant être versé sous forme d'obligations d'Etat et à raison de deux versements par an sur la période comprise entre le 1er janvier 2000 et le 1er juillet 2019.

Le requérant a indiqué avoir renoncé à son droit de préemption pour cinq des appartements.

En 1996, 24 membres de la chambre haute du Parlement – la chambre des comtés (*Županijski dom Sabora Republike Hrvatske*) – déposèrent devant la Cour constitutionnelle, au titre de l'article 13 de la loi constitutionnelle de 1991 sur la Cour constitutionnelle (« la loi de 1991 sur la Cour constitutionnelle »), une requête contestant la constitutionnalité de la loi de dénationalisation (demande de contrôle abstrait de constitutionnalité – *zahtjev za ocjenu ustavnosti*).

Par ailleurs, au cours de la période comprise entre 1996 et 1999, la Cour constitutionnelle fut saisie, au titre de l'article 15 de la loi de 1991 sur la Cour constitutionnelle, de 64 recours individuels demandant l'engagement d'une procédure de contrôle de la constitutionnalité de la loi de dénationalisation (requête individuelle en contrôle abstrait de constitutionnalité – *prijedlog za ocjenu ustavnosti*).

Le 21 avril 1999, la Cour constitutionnelle rendit une décision unique sur l'ensemble des demandes et requêtes précitées. Elle annula pour cause d'inconstitutionnalité certaines dispositions de la loi de dénationalisation, et notamment l'article 29 § 1, qui accordait des droits de préemption aux anciens propriétaires. En conséquence, le requérant perdit ses droits de préemption.

La Cour constitutionnelle jugea que le droit de propriété constitutionnellement protégé incluait le droit de disposer de ses biens, ce qui supposait, entre autres, le droit de les vendre à un prix contractuel (aux conditions du marché). Dès lors que le droit légal de préemption restreignait

le droit de disposition, constituant ainsi une restriction au droit constitutionnel de propriété, il devait être conçu de manière à permettre d'atteindre le but dans lequel il avait été instauré, à savoir protéger les anciens propriétaires et l'ordre juridique contre tout profit injustifié que le nouveau propriétaire (l'ancien locataire) de l'appartement pourrait faire en vendant le bien au prix du marché (étant donné qu'il l'avait précédemment acquis du Fonds à un prix nettement moins élevé). La Cour constitutionnelle estima toutefois qu'il n'était pas nécessaire, pour atteindre cet objectif, d'instituer un droit de préemption non limité dans le temps et que le législateur aurait très bien pu prévoir une limitation dans le temps raisonnable. Elle considéra qu'un droit perpétuel de préemption n'était pas proportionné au but poursuivi et constituait ainsi une restriction excessive apportée aux droits des nouveaux propriétaires, entravant même des actes de disposition souhaitables au plan social (par exemple pour satisfaire les besoins de logement des membres de la proche famille du propriétaire) et paralysant dans une large mesure les transactions immobilières.

La Cour constitutionnelle jugea de surcroît que l'article 29 § 1 de la loi était contraire au principe de la sécurité juridique, et donc au principe de l'état de droit, du fait du caractère vague et imprécis de son libellé. En particulier, on ne pouvait déterminer avec certitude si le droit de préemption en cause constituait un droit réel ou un droit personnel (et, dans cette dernière hypothèse, s'il était valable jusqu'au décès de l'ancien propriétaire ou jusqu'au décès du nouveau). La Cour constitutionnelle ajouta que l'utilisation du terme « acte de disposition » (qui outre la vente pouvait viser d'autres formes d'aliénation ou l'hypothèque des biens) pour décrire l'événement déclencheur de l'applicabilité du droit de préemption de l'ancien propriétaire n'était pas compatible avec les autres dispositions de la loi de dénationalisation, qui utilisaient le terme de « vente » pour décrire le même événement.

La Cour constitutionnelle différa la prise d'effet de sa décision en donnant au législateur un an pour se conformer à celle-ci et adopter les amendements législatifs rendus nécessaires par l'annulation des dispositions jugées inconstitutionnelles. Celles-ci devaient perdre leur force de loi dès l'entrée en vigueur des amendements en question, mais en tout état de cause un an au plus tard après la date de publication de la décision de la Cour. Cette décision fut publiée au Journal officiel le 23 avril 1999.

A cinq reprises le gouvernement obtint de la Cour constitutionnelle une extension du délai en question. La date limite fut finalement fixée au 1er juillet 2002.

Le 5 juillet 2002, le Parlement adopta les amendements requis à la loi de dénationalisation, lesquels entrèrent en vigueur le même jour. L'article 4 des amendements abrogeait les articles 29, 30 et 31 de la loi de dénationalisation, c'est-à-dire les dispositions qui accordaient des droits de préemption aux anciens propriétaires.

Le Parlement n'accepta pas le projet du gouvernement, qui prévoyait pour une durée de quinze ans des droits de préemption pour les anciens propriétaires en cas de vente, donation ou échange subséquents des appartements. Il considéra que la solution proposée aboutirait à une impasse peu souhaitable, dans le cadre de laquelle le nouveau propriétaire n'aurait aucun intérêt à vendre son appartement, en conséquence de quoi il serait impossible à l'ancien propriétaire d'user de son droit de préemption. Il jugea que si le projet devait être adopté, il imposerait une charge excessive aux nouveaux propriétaires tout en ne profitant pas aux anciens. De surcroît, dès lors que les transactions immobilières concernant les appartements en cause seraient paralysées, l'Etat se trouverait privé des recettes fiscales découlant de pareilles transactions.

Le 19 août 2002, le requérant invita la Cour constitutionnelle à envisager une procédure de contrôle de la constitutionnalité des amendements en question (requête individuelle en contrôle abstrait de constitutionnalité), qui pour lui étaient contraires à la Constitution. La Cour constitutionnelle n'a à ce jour pas statué sur cette requête de M. Gavella.

B. Le droit interne pertinent

(...)

3. La loi sur les obligations civiles

Les articles 527 à 533 de la loi sur les obligations civiles (*Zakon o obveznim odnosima*, Journal officiel n°s 53/1991, 73/1991, 3/1994, 7/1996 et 112/1999) tels qu'en vigueur à l'époque pertinente fixaient des règles générales (*lex generalis*) concernant les droits de préemption.

L'article 531 prévoyait que, sauf stipulation prévoyant un délai d'expiration plus bref, le droit contractuel de préemption expirait cinq ans après la conclusion du contrat de vente.

L'article 533 disposait notamment que le droit légal de préemption était d'une durée illimitée.

4. La loi de dénationalisation

Les dispositions pertinentes en l'espèce de la loi relative aux droits à restitution ou à compensation des personnes dépossédées de leurs biens sous le régime communiste yougoslave (*Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine*, Journal officiel n° 92/96 du 30 octobre 1996) telles qu'en vigueur à l'époque pertinente étaient ainsi libellées :

3.1. a) COMPENSATION POUR LES APPARTEMENTS NATIONALISÉS

Article 22

« 1. Sauf s'ils ont fait l'objet d'une confiscation, les appartements [...] loués dans le cadre de baux spécialement protégés ne sont pas restitués à leurs anciens propriétaires.

(...)

3. L'ancien propriétaire a droit à une indemnité, et le titulaire du bail spécialement protégé a droit à acquérir l'appartement. »"

Article 24 § 6

« Le contrat visé au paragraphe 2 du présent article [aux termes duquel le Fonds vend l'appartement au titulaire du bail spécialement protégé] stipule dans une clause obligatoire le droit de préemption en faveur de l'ancien propriétaire en cas d'acte de disposition portant sur l'appartement acheté. Le droit de préemption est inscrit (*zabilježba*) dans le registre foncier. »

Article 29

« 1. En cas d'acte de disposition portant sur l'appartement acheté [auprès du Fonds], l'ancien propriétaire dispose d'un droit de préemption.

2. Le droit de préemption de l'ancien propriétaire est inscrit au registre foncier du tribunal compétent.

3. Le propriétaire de l'appartement acheté qui compte le revendre est tenu de s'adresser au notaire pour l'offrir à la vente à l'ancien propriétaire, auquel il doit communiquer le prix [qu'il a lui-même acquitté lorsqu'il a acheté l'appartement auprès du Fonds] et les conditions de la vente. »

L'article 5 de la loi prévoyait que l'ancien propriétaire devait, dans les soixante jours de la conclusion du contrat de vente avec le propriétaire de l'appartement, (re)verser au Fonds la différence entre le prix indiqué à l'article 3 et le montant perçu par lui à titre de compensation pour l'appartement nationalisé.

Les articles 4, 6 et 7 décrivaient de manière détaillée les obligations du nouveau propriétaire (l'ancien locataire) à l'égard du droit de préemption de l'ancien propriétaire.

L'article 30 instituait un recours (action au civil) au bénéfice de l'ancien propriétaire si le nouveau propriétaire restait en défaut de respecter son droit de préemption.

L'article 31 précisait que les droits de mutation n'étaient pas applicable à la vente de l'appartement lorsque celle-ci résultait de l'exercice par l'ancien propriétaire de son droit de préemption.

5. Les amendements à la loi de dénationalisation

Les dispositions pertinentes de la loi modificative de la loi relative aux droits à restitution ou à compensation des personnes dépossédées de leurs biens sous le régime communiste yougoslave (*Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine*, Journal officiel n°s 80/02 et 81/02 (amendée)), étaient ainsi libellées :

Article 4

« Les articles 29, 30 et 31 [de la loi] sont abrogés. »

Article 11

« Les procédures engagées au titre de la loi de dénationalisation qui à la date de l'entrée en vigueur de la présente loi n'ont pas débouché sur une décision ayant acquis force de chose jugée se poursuivent conformément aux dispositions de la présente loi. »

6. La loi sur le registre foncier

Les dispositions pertinentes de la loi sur le registre foncier (*Zakon o zemljišnim knjigama*, Journal officiel n° 91/96 du 28 octobre 1996) telles qu'en vigueur à l'époque pertinente étaient ainsi libellées :

INSCRIPTIONS AU REGISTRE

Article 1

Des inscriptions en général

a) Types d'inscription

Article 30

« 1. Les inscriptions au registre prennent la forme d'un enregistrement, d'un enregistrement préliminaire ou d'une annotation.

2. L'enregistrement (*uknjižba*) est une forme d'inscription en vertu de laquelle les droits découlant du registre sont acquis, transférés, limités ou éteints sans (...) validation subséquente.

3. L'enregistrement préliminaire (*predbilježba*) est une forme d'inscription en vertu de laquelle les droits découlant du registre sont acquis, transférés, limités ou éteints sous réserve d'une validation subséquente et dans les limites de cette validation.

4. L'annotation (*zabilježba*) est une forme d'inscription qui rend publiques toutes circonstances pertinentes dont la loi permet la mention dans le registre foncier. Une

annotation peut, dans la mesure où une loi le prévoit, emporter certains effets juridiques. »

b) Objet d'un enregistrement et d'un enregistrement préliminaire

Article 31 § 1

« Seuls le droit de propriété et d'autres droits réels peuvent faire l'objet d'un enregistrement au registre foncier. Il en va de même des droits de restitution, de préemption, de bail, ainsi que des concessions et d'autres droits portant sur des biens immobiliers dans les cas prévus par une autre loi. »

c) Objet d'une annotation

Article 39

« Des annotations peuvent être insérées dans le registre foncier aux fins suivantes :

- rendre publics les rapports juridiques concernant les situations personnelles, en particulier les restrictions concernant l'administration des biens (par exemple minorité, tutelle, continuation de l'autorité parentale, ouverture d'une procédure de faillite, etc.), ainsi que d'autres rapports et faits juridiques prévus par la loi afin que nul ne puisse prétendre qu'il en ignorait ou aurait dû en ignorer l'existence ;

- établir les effets juridiques des annotations prescrites par la présente loi ou par une autre loi (indication de l'ordre de priorité (...), vente forcée, interdiction de tout acte d'aliénation ou d'hypothèque, annotations prescrites par les règles régissant les voies d'exécution et les mesures provisoires, etc.). »

GRIEFS

1. Invoquant l'article 1 du Protocole n° 1 à la Convention, le requérant se plaint d'avoir été privé de ses biens par la décision de la Cour constitutionnelle du 21 avril 1999.

(...)

EN DROIT

A. Sur la violation alléguée de l'article 1 du Protocole n° 1

Le requérant se plaint d'avoir été privé de ses droits de préemption, qui faisaient partie du mécanisme d'indemnisation des anciens propriétaires de biens nationalisés pendant le régime communiste. Il soutient qu'il n'existe aucune loi autorisant la Cour constitutionnelle à déposséder un individu de

ses biens, qu'il n'a reçu aucune indemnisation et que cette dépossession n'a bénéficié qu'aux nouveaux propriétaires (anciennement locataires). Il en conclut que la privation de biens en cause était illégale, contraire aux principes généraux du droit international, et non conforme à l'intérêt public. Il invoque l'article 1 du Protocole n° 1, aux termes duquel :

> « 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. »

1. Thèses des parties

Le Gouvernement plaide l'irrecevabilité du grief à plusieurs égards.
(...)

b) Compatibilité *ratione materiae*

i) Le Gouvernement

Le Gouvernement soutient que les droits de préemption en question ne constituaient pas des « biens » au sens de l'article 1 du Protocole n° 1. Il explique qu'en dehors de l'hypothèse d'une vente de l'appartement par le nouveau propriétaire les droits de préemption n'avaient en soi aucune valeur pécuniaire. Il ajoute qu'il était peu probable que les propriétaires prissent pareille décision puisqu'ils avaient acheté l'appartement dont ils étaient locataires, satisfaisant ainsi leurs propres besoins de logement et ceux de leur famille immédiate.

Le Gouvernement soutient également que les droits de préemption ne peuvent être correctement évalués qu'à la lumière de l'objectif que poursuivait le législateur en adoptant la loi de dénationalisation. Après mise en balance des intérêts contradictoires des locataires et des anciens propriétaires, le législateur avait décidé que les locataires auraient le droit d'acquérir les appartements dans lesquels ils habitaient tandis que les anciens propriétaires devaient obtenir une compensation financière sous la forme de sommes en liquide et/ou d'obligations d'Etat. Ce n'était que dans des circonstances exceptionnelles qu'avait été prévu pour les anciens propriétaires un droit à une restitution en nature. Dans ce cadre, les droits de préemption servaient simplement de mesure de protection, et l'on ne devrait pas considérer qu'ils faisaient partie de la compensation prévue pour les biens nationalisés. En particulier, dès lors que les locataires avaient acquis leurs appartements à un prix favorable (significativement moins élevé que celui du marché), le législateur avait cherché à prévenir les profits injustifiés

que les locataires, une fois devenus propriétaires, auraient pu engranger en revendant les appartements au prix du marché. Dans le même ordre d'idée, le législateur n'avait pas envisagé que les anciens propriétaires pussent trouver avantage à renoncer à leurs droits de préemption en faveur des nouveaux propriétaires, dans la mesure où cela aurait emporté une obligation pour ces derniers de participer à l'indemnisation des premiers, obligation pour laquelle l'Etat avait voulu assumer seul la responsabilité.

ii) Le requérant

Le requérant souligne que les droits de préemption sont considérés comme des droits potestatifs, c'est-à-dire des droits qui autorisent leurs détenteurs à influencer de manière unilatérale leur propre situation juridique ou la situation juridique d'un tiers en créant ou modifiant certains droits ou en y mettant fin. Il estime que si un droit potestatif habilite son détenteur à créer ou modifier un droit patrimonial déterminé (*imovinsko pravo*), comme c'était le cas en l'espèce, alors ce droit lui-même doit également être considéré comme un droit patrimonial, et donc comme « un bien » au sens de la Convention.

Il soutient de surcroît que ses droits de préemption ne représentaient pas pour lui un simple espoir de recouvrer les droits de propriété perdus depuis longtemps sur les appartements en question, mais des droits acquis qui, en vertu de la loi, étaient devenus partie intégrante de son patrimoine et se trouvaient mentionnés comme tels dans le registre foncier.

Il plaide en outre que ses droits de préemption avaient une valeur pécuniaire, c'est-à-dire qu'il s'agissait de « valeurs patrimoniales », non seulement parce que dans l'hypothèse de leur réalisation il aurait pu acheter les appartements à des conditions favorables, mais également parce qu'il avait le droit d'y renoncer en échange d'une rémunération adéquate.

Enfin, il conteste l'affirmation du Gouvernement selon laquelle les droits de préemption n'avaient pas été envisagés comme faisant partie du régime de compensation pour les appartements nationalisés. Il renvoie au texte de la loi de dénationalisation, faisant observer que les articles 29 à 31 étaient précédés du sous-titre « Compensation pour les appartements nationalisés » . Cette compensation consistait selon le requérant en une indemnisation financière et en droits de préemption. Dès lors qu'il n'était pas réaliste d'escompter que les nouveaux propriétaires vendraient leurs appartements à un prix considérablement moins élevé que celui du marché, le but qu'aurait en réalité poursuivi le législateur en adoptant la loi de dénationalisation aurait été de faire en sorte que les profits susceptibles d'être retirés de la vente des appartements au prix du marché fussent partagés entre le nouveau propriétaire et l'ancien. Ce but ne pouvait être atteint, d'après le requérant, que si l'ancien propriétaire renonçait à ses droits de préemption en échange d'une rémunération adéquate versée par le nouveau propriétaire.

(...)

2. L'appréciation de la Cour

La Cour ne juge pas nécessaire d'examiner l'ensemble des questions soulevées par le Gouvernement, le grief étant en tout état de cause irrecevable pour les raisons indiquées ci-dessous.

Elle rappelle qu'un requérant ne peut se plaindre d'une violation de l'article 1 du Protocole n° 1 que dans la mesure où les décisions incriminées se rapportent à ses « biens » au sens de cette disposition. La notion de « biens » a une portée autonome, indépendante des qualifications formelles du droit interne (voir *ex-roi de Grèce et autres c. Grèce* [GC], n° 25701/94, § 60, CEDH 2000-XII). La notion de « biens » peut recouvrir tant des « biens actuels » que des valeurs patrimoniales, y compris des créances, en vertu desquelles le requérant peut prétendre avoir au moins une « espérance légitime » Elle peut recouvrir tant des « biens actuels » que des valeurs patrimoniales, y compris des créances, en vertu desquelles le requérant peut prétendre avoir au moins une « espérance légitime » (laquelle doit être de nature plus concrète qu'un simple espoir) d'obtenir la jouissance effective d'un droit de propriété (voir, entre autres, *Gratzinger et Gratzingerova c. République tchèque* (déc.) [GC], n° 39794/98, CEDH 2002-VII, § 69, et *Kopecký c. Slovaquie* [GC], n° 44912/98, § 35, CEDH 2004-IX). Une créance ne peut être considérée comme une « valeur patrimoniale » que si elle est suffisamment établie pour être exigible (voir, entre autres, *Kopecký c. Slovaquie* [GC], précité, § 49 ; et *Stran Greek Refineries et Stratis Andreadis c. Grèce*, arrêt du 9 décembre 1994, série A n° 301-B, p. 84, § 59). On ne peut parler d'« espérance légitime » en l'absence d'une créance suffisamment établie pour constituer une « valeur patrimoniale ». Par ailleurs, une créance conditionnelle ne peut passer pour une « valeur patrimoniale » (voir *Kopecký c. Slovaquie* [GC], précité, §§ 42, 51 et 58). Pour la Cour, une créance revêt un caractère conditionnel si elle dépend d'un événement futur incertain.

La question qui doit être examinée en premier lieu consiste à savoir si, eu égard aux circonstances de la cause considérée dans son ensemble, le requérant peut prétendre qu'il avait un intérêt matériel protégé par l'article 1 du Protocole n° 1.

La Cour estime à cet égard que les droits de préemption du requérant s'analysent en des « créances » plutôt qu'en des « biens actuels ».

La Cour note qu'un droit de préemption est un droit d'acheter avant ou par priorité sur d'autres, mais seulement si le propriétaire décide de vendre. Il ne donne pas le pouvoir de contraindre à vendre un propriétaire réticent et il se distingue donc d'une option d'achat. C'est la raison pour laquelle on considère souvent qu'il s'agit d'un droit d'option assorti d'une condition suspensive. A cet égard, la Cour rappelle que dans l'affaire *Mirailles* (voir *Mirailles c. France* (déc.), n° 63156/00, CEDH 2003-XI (extraits)) elle a déjà traité d'une question analogue et conclu que l'option d'achat

conditionnelle du requérant ne constituait pas un « bien » au sens de l'article 1 du Protocole nº 1.

Se tournant vers la présente espèce, la Cour relève qu'en vertu de la loi de dénationalisation, l'acquisition par un individu d'un droit de préemption se faisait en deux phases : 1) la reconnaissance de son statut d'ancien propriétaire d'un bien nationalisé, qui l'habilitait *ex lege* à préempter le bien en cas de vente ; et 2) la vente effective de l'appartement.

La Cour observe qu'en l'espèce seule la première des deux phases précitées était accomplie, les autorités locales ayant rendu le 2 février et le 29 mars 2001 des décisions reconnaissant au requérant le statut d'ancien propriétaire de 27 appartements et lui octroyant une compensation.

Quant à la seconde phase, la Cour relève que la décision de vendre les appartements était entièrement à la discrétion des nouveaux propriétaires, qui pouvaient tout aussi bien choisir de ne pas vendre. Tant que les propriétaires ne décidaient pas de vendre, le requérant ne pouvait réaliser ses créances à leur égard. La vente des appartements représentait donc un événement dont la survenance était possible mais non certaine.

La Cour observe de surcroît que rien n'indique que l'un quelconque des propriétaires des appartements en question eût décidé de vendre son appartement avant que l'ingérence n'ait lieu, c'est-à-dire avant juillet 2002. Il en résulte que le requérant n'a jamais détenu de créances immédiatement exigibles à l'encontre des propriétaires et qu'en réalité ces créances ont dès le début revêtu un caractère conditionnel.

Quant à l'argument du requérant selon lequel ses droits de préemption étaient inscrits dans le registre foncier, la Cour ne saurait attacher une importance quelconque à ce fait, eu égard à la diversité des types d'inscription envisagés par la loi de dénationalisation (annotation) et par la loi sur le registre foncier (enregistrement). En conséquence, on ne peut dire avec certitude ce qu'étaient les effets de pareilles inscriptions, c'est-à-dire déterminer s'il s'agissait d'inscriptions constitutives de droits ou si elles servaient simplement de mesures de publication censées permettre au requérant de faire valoir ses droits de préemption en cas de vente des appartements.

La Cour ne peut davantage accorder une importance décisive au fait que le requérant eût renoncé à ses droits de préemption à l'égard de cinq appartements. En effet, à cause précisément de la nature spéciale de ces droits, il paraît y avoir incertitude quant au moment auquel on peut y renoncer : immédiatement avant la vente projetée ou plus tôt. On ne peut donc dire avec certitude si semblable acte accompli à l'avance était valable en droit interne.

Pour ces motifs, la Cour considère qu'à elles seules les décisions des 2 février et 29 mars 2001 n'ont pas fait naître des créances suffisamment établies pour pouvoir être qualifiées de « valeurs patrimoniales » au sens de la jurisprudence de la Cour relative à l'article 1 du Protocole nº 1. Dès lors,

au moment de l'ingérence alléguée, le requérant ne pouvait avoir une « espérance légitime » de voir réaliser ses créances.

Il en résulte que ce grief est incompatible *ratione materiae* avec les dispositions de la Convention, au sens de l'article 35 § 3 de celle-ci, et doit être rejeté en vertu de l'article 35 § 4.

(...)

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

Déclare la requête irrecevable.