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

QUATRIÈME SECTION

DÉCISION

Requête n° 80841/13
Tibor LETAI
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 11 décembre 2013,

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

Après en avoir délibéré, rend la décision suivante :

EN FAIT

1. Le requérant, M. Tibor Letai, est un ressortissant roumain né en 1954 et résidant à Oradea. Il a été représenté devant la Cour par Me C.C. Ilaş, avocat exerçant à Oradea.

2. Le gouvernement roumain (« le Gouvernement ») a été représenté par ses agents, en dernier lieu par Mme 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. Le requérant était propriétaire, avec son épouse, d'un terrain de 1 000 m^2 à Oradea. Le Gouvernement indique que le terrain est libre de construction et n'est pas clôturé. Il ajoute que, situé dans un quartier résidentiel, le terrain ne peut pas être utilisé à des fins agricoles.

1. La procédure relative à l'occupation du terrain du requérant

5. Le 1er octobre 2010, le requérant saisit les tribunaux internes d'une action en responsabilité civile relative à l'occupation par la ville d'Oradea (« la ville ») d'une parcelle de 97 m^2 du terrain. Se plaignant que, à l'occasion de travaux d'aménagement public de la rue, la ville avait fait installer des canalisations dans le sous-sol de la propriété et avait ensuite recouvert la parcelle d'asphalte, il demanda la suppression des travaux réalisés sur son terrain et, à titre subsidiaire, des dommages et intérêts. Le Gouvernement indique que, d'après le plan de situation, la superficie de la parcelle en cause n'était que de 33 m^2.

6. Par un jugement du 1er novembre 2012, le tribunal de première instance d'Oradea (« le tribunal de première instance ») accueillit en partie l'action du requérant et condamna la ville à déplacer les tuyaux hors des limites du terrain. Le tribunal de première instance nota que les canalisations devaient être installées sur le domaine public ou sur un terrain exproprié et que tel n'avait pas été le cas en l'espèce. Il constata ensuite que le parcours des canalisations, approuvé par une autorisation de construction, n'avait pas été respecté et que les parties défenderesses n'avaient présenté aucune autorisation de construction ou un autre acte administratif justifiant la modification du parcours des canalisations et leur pose dans le sous-sol du terrain du requérant. Il ajouta que ce dernier n'avait pas donné son accord à l'enfouissement des canalisations dans le sous-sol de sa propriété. Le tribunal rejeta la demande relative à l'octroi d'un dédommagement à hauteur de la valeur du terrain, au motif qu'une telle demande ne pouvait pas être examinée dans le cadre d'une action civile, mais qu'elle devait plutôt faire l'objet d'une procédure d'expropriation. Se fondant sur un rapport d'expertise, il rejeta également le grief tiré de la diminution de la valeur du terrain.

7. Les parties introduisirent des recours. Le requérant critiqua le jugement du tribunal de première instance, estimant que celui-ci avait estimé à tort que les canalisations pouvaient être déplacées.

8. Par un arrêt du 18 juin 2013, le tribunal départemental de Bihor (« le tribunal départemental ») fit droit au recours de la ville et rejeta l'action du requérant, au motif que ce dernier devait céder à la ville 6 m^2 de son terrain afin de lui permettre d'aligner le profil de la rue et réaliser ainsi les travaux d'aménagement. Le tribunal départemental s'exprima en ces termes :

> « Certes, pour faire traverser les réseaux [d'eau et d'assainissement] sur une propriété privée il est nécessaire [d'obtenir] l'accord du propriétaire ou [de les faire passer] sur le domaine public et, si cela n'est pas possible, il y a lieu d'introduire une procédure d'expropriation. Il convient toutefois de constater que la réalisation des aménagements a augmenté la valeur du terrain et ne l'a pas diminuée, les requérants profitant à présent de ces aménagements.

Cela est confirmé par l'expert N.P. qui a effectué une expertise en l'affaire [et a exprimé l'avis] que la valeur du terrain aménagé [*terenul cu utilităţi*] était supérieure de 20 % à celle du terrain non aménagé.

(...)

S'agissant de la demande de condamnation des parties défenderesses à payer des dommages et intérêts, le tribunal constate que, même s'il est évident que les travaux d'aménagement en question ont eu une incidence sur la propriété des requérants, la valeur du terrain leur appartenant a cependant augmenté, une éventuelle diminution [de la valeur] étant due à la chute du marché immobilier en général et non à la réalisation de ces travaux. »

2. Les développements intervenus après la communication de la requête au Gouvernement

9. En 2018, en application de la loi n° 255/2010 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique nécessaire à la réalisation des objectifs d'intérêt national, départemental et local (« la loi n° 255/2010 » ; paragraphe 13 ci-dessous), la mairie d'Oradea procéda à l'expropriation des terrains affectés aux travaux d'aménagement, dont une parcelle de 80 m^2 du terrain du requérant sise du côté de la rue adjacente.

10. Le 28 mars 2019, le requérant et son épouse se virent octroyer la somme de 14 939 lei roumains (RON), soit environ 3 150 euros (EUR), à titre d'indemnisation. Ils perçurent cette somme en juillet 2019. Il ressort des documents versés au dossier que cette somme a été calculée selon les critères proposés dans un rapport d'évaluation réalisé à la demande de la ville. La décision du 28 mars 2019 indique également que la somme octroyée à titre d'indemnisation a été actualisée.

11. Le requérant n'a pas saisi les tribunaux internes pour contester le montant de l'indemnité.

B. Le droit interne pertinent

12. L'expropriation des biens immobiliers est régie par la loi n° 33/1994 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique (« la loi n° 33/1994 »). Selon cette loi, l'expropriation d'un bien immobilier pour cause d'utilité publique doit être prononcée dans le cadre d'une décision de justice, moyennant le paiement d'une indemnité préalable et juste (article 1er). La loi exige, entre autres, que l'indemnité soit représentative de la valeur réelle du bien exproprié et de celle correspondant au préjudice causé au propriétaire ou à toute autre personne justifiant d'un intérêt (article 26).

13. La loi n° 255/2010 représente la loi spéciale en matière d'expropriation et régit les situations où l'expropriation peut être décidée par voie administrative. Ainsi, la loi dispose en son article 5 que l'autorité publique qui procède à l'expropriation doit estimer la valeur du bien à exproprier sur la base d'un rapport d'évaluation prenant en considération les

expertises réalisées et actualisées par la chambre des notaires publics. Le propriétaire du bien exproprié, s'il accepte la proposition de l'autorité publique, doit faire une demande de paiement de l'indemnité auprès de la commission de vérification du droit de propriété désignée par l'autorité publique (articles 18 et 19 §§ 1 et 2). Si le propriétaire n'accepte pas la proposition, il doit saisir, dans le délai général de prescription, les juridictions compétentes pour contester le montant de l'indemnité proposée (article 22). La procédure est exonérée du paiement des droits de timbre (article 23). Les dispositions de la loi générale n° 33/1994 complètent celles de la loi spéciale (article 34).

GRIEFS

14. Invoquant l'article 6 de la Convention, le requérant soutient que la procédure qui s'est terminée par l'arrêt du tribunal départemental de Bihor du 18 juin 2013 n'a pas été équitable. Il allègue en particulier que cet arrêt est dépourvu de motivation.

15. Sur le terrain de l'article 1 du Protocole n° 1 à la Convention, il se plaint d'avoir été privé de sa propriété et de n'avoir pas été dédommagé.

EN DROIT

A. Sur le grief formulé sur le terrain de l'article 6 de la Convention

16. Le requérant soutient que la procédure qui s'est terminée par l'arrêt du tribunal départemental de Bihor du 18 juin 2013 n'a pas été équitable et allègue que cet arrêt n'était pas motivé. Il invoque l'article 6 de la Convention, qui est ainsi libellé en ses parties pertinentes en l'espèce :

> « 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 (...) »

17. Le Gouvernement estime que la procédure visée a été équitable et contradictoire et que le requérant a pu soumettre des arguments en sa faveur et contester ceux des parties défenderesses. Selon lui, les tribunaux ont dûment examiné les arguments de l'intéressé et ont rendu des décisions motivées.

18. Le requérant soutient que la procédure visée n'a pas revêtu un caractère équitable.

19. 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], nº 30544/96, § 28, CEDH 1999-I).

20. La Cour note que, conformément au principe du contradictoire, le requérant a pu présenter devant les juridictions nationales les arguments qu'il jugeait pertinents pour sa cause et que ces juridictions ont examiné ces arguments. Elle note également que le requérant a saisi les tribunaux d'une action en responsabilité civile (paragraphe 5 ci-dessus) et que, dans ce cadre procédural, les tribunaux internes ne pouvaient pas décider de l'expropriation du terrain, une telle procédure relevant d'une règlementation différente (paragraphes 12-13 ci-dessus). Dès lors, elle ne saurait accueillir l'argument du requérant selon lequel l'arrêt du tribunal départemental de Bihor du 18 juin 2013 n'était pas motivé. Le fait que cette procédure n'a pas abouti à une solution favorable à la situation dénoncée par le requérant ne rend pas la procédure inéquitable.

21. 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.

B. Sur le grief formulé sur le terrain de l'article 1 du Protocole nº 1 à la Convention

22. Le requérant se plaint d'une privation de propriété, exposant qu'il n'a pas été indemnisé. Il invoque l'article 1 du Protocole nº 1 à la Convention, qui est ainsi libellé en ses parties pertinentes en l'espèce :

> « 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.
>
> (...) »

1. Thèses des parties

23. Le Gouvernement ne soulève pas expressément une exception de non-épuisement des voies de recours internes, mais argue que le requérant n'a pas demandé devant les tribunaux, sur le fondement de la loi sur le contentieux administratif, l'annulation des décisions administratives prises en vue de la réalisation du projet d'aménagement.

24. Le Gouvernement ajoute que la situation en l'espèce relève de la règlementation de l'usage des biens. Il estime que l'obligation faite aux propriétaires de céder à la ville 6 m^2 de leur terrain à des fins d'alignement du profil de la rue ainsi que l'interprétation donnée par les tribunaux internes aux normes applicables ont une base légale suffisante. Il considère que cette ingérence poursuivait un but légitime, notamment la protection des intérêts de la ville et de l'intérêt public en général. La donation en faveur de la ville protège les intérêts des propriétaires potentiels et permet la construction d'immeubles fonctionnels.

25. De plus, le Gouvernement indique que l'intéressé peut continuer à utiliser le terrain et à en disposer et que les travaux d'aménagement en ont augmenté la valeur, ce qui équivaut selon lui à une compensation indirecte. Il soutient que la valeur du terrain a augmenté de 20 %, toute perte de valeur étant due aux aléas du marché immobilier.

26. Dans les observations supplémentaires qu'il a présentées à l'issue de la procédure d'expropriation, le Gouvernement argue que le requérant n'a plus la qualité de victime dans la procédure devant la Cour. Il indique que l'intéressé a été dédommagé et que la somme octroyée a été fixée conformément à la loi interne. Il ajoute que le requérant peut saisir les juridictions internes s'il estime que cette somme ne correspond pas à la valeur réelle du terrain. Se fondant sur les informations fournies par la chambre des notaires publics d'Oradea, il estime que la somme octroyée au requérant est bien supérieure à la valeur du terrain. Enfin, il soutient que la valeur du terrain a augmenté grâce à la réalisation des travaux d'aménagement, qui ont profité au requérant. Il en conclut que celui-ci a ainsi reçu réparation de tout préjudice étant éventuellement résulté de la procédure d'expropriation et des délais afférents à cette procédure.

27. Le requérant allègue qu'il a été privé d'une parcelle de 97 m^2 de son terrain. S'il admet que ces travaux d'aménagement servaient l'intérêt public, il estime qu'ils ont profité à la communauté et ont pu être réalisés grâce à l'emprise irrégulière d'une partie de son bien. Il se plaint de n'avoir pas été dédommagé et rejette l'argument selon lequel l'aménagement de la rue représente une compensation, indiquant que les travaux n'ont pas respecté le plan initial et ont été réalisés sur son terrain. Il estime que ces travaux ne lui ont apporté aucune compensation indirecte et se réfère à la situation de ses voisins, qui, selon lui, profitent eux aussi de ces travaux mais sans avoir été privés de leur propriété.

28. En réponse à l'argument du Gouvernement selon lequel il aurait pu demander l'annulation des décisions administratives, le requérant expose que ces actes juridiques ne lui ont jamais été communiqués. Il ajoute que les canalisations déjà posées ne peuvent plus être déplacées ou enlevées et qu'une telle action ne serait donc pas susceptible de lui procurer une réparation.

29. Dans les observations supplémentaires qu'il a présentées à l'issue de la procédure d'expropriation, le requérant précise qu'il maintient sa requête. Il indique qu'il n'a pas contesté la décision relative à l'octroi d'un dédommagement devant les tribunaux parce que, selon lui, son préjudice découlait de la perte de valeur du terrain étant résulté des travaux et de la durée de la situation dénoncée. Il se plaint de ne plus pouvoir utiliser son terrain.

2. Appréciation de la Cour

30. La Cour a précisé les principes applicables dans l'arrêt *Moreno Diaz Peña et autres c. Portugal* (nº 44262/10, §§ 72-80, 4 juin 2015). Elle rappelle en particulier que, pour être compatible avec l'article 1 du Protocole nº 1, une mesure d'expropriation doit remplir trois conditions : elle doit être appliquée « dans les conditions prévues par la loi », ce qui exclut une action arbitraire de la part des autorités nationales, « pour cause d'utilité publique » et dans le respect d'un juste équilibre entre les droits du propriétaire et les intérêts de la communauté (*ibidem*, § 73).

31. Par ailleurs, étant donné que le caractère adéquat d'un dédommagement risque de diminuer si le paiement de celui-ci fait abstraction d'éléments susceptibles d'en réduire la valeur, tel l'écoulement d'un laps de temps considérable, ce montant devra être actualisé pour compenser les effets de l'inflation. Il faudra aussi l'assortir d'intérêts susceptibles de compenser, au moins en partie, le long laps de temps qui s'est écoulé depuis la dépossession des terrains (*ibidem*, § 78, avec la jurisprudence qui y est citée, et *Guiso-Gallisay c. Italie* (satisfaction équitable) [GC], nº 58858/00, § 105, 22 décembre 2009).

32. En l'espèce, la Cour note l'argument du Gouvernement selon lequel le requérant a perdu la qualité de victime (paragraphe 26 ci-dessus). Toutefois, compte tenu des circonstances propres à l'affaire, la Cour estime qu'il n'est pas nécessaire d'examiner plus avant cette exception, parce que le grief est en tout état de cause manifestement mal fondé pour les raisons qui suivent.

33. Ainsi, elle note tout d'abord que les parties ont présenté des informations divergentes quant à la superficie de la parcelle en cause : le requérant a initialement indiqué qu'il s'agissait de 97 m^2, alors que le Gouvernement a soutenu que la parcelle visée ne mesurait que 33 m^2 (paragraphe 5 ci-dessus). Elle observe néanmoins qu'une procédure d'expropriation a été conduite pour une parcelle de 80 m^2 (paragraphe 9 ci-dessus). Le requérant n'a pas contesté la décision d'expropriation et il a perçu la somme calculée à titre d'indemnité (paragraphe 11 ci-dessus). La Cour estime donc établi que la parcelle en cause avait la superficie calculée dans le cadre de la procédure d'expropriation, à savoir 80 m^2.

34. La Cour note ensuite qu'une procédure d'expropriation a été menée après la communication de la requête et que le requérant a été indemnisé pour la privation de son bien (paragraphes 9-11 ci-dessus). Elle observe qu'il n'est pas contesté en l'espèce que l'expropriation remplissait les deux premières conditions posées par sa jurisprudence, à savoir qu'il s'agissait d'une mesure prévue par la loi interne qui avait été décidée pour cause d'utilité publique (*Moreno Diaz Peña et autres*, précité, § 73). Qui plus est, dans ses observations supplémentaires, le requérant n'a pas allégué que le montant de l'indemnité, qu'il a d'ailleurs touchée, ne correspondait pas à la valeur de son bien. Son grief, qu'il a reformulé à l'issue de la procédure

d'expropriation, consiste plutôt à dire qu'il ne pouvait plus utiliser son terrain, dont la valeur avait diminué, et qu'il n'avait pas été dédommagé pour le manque de jouissance pendant un long laps de temps (paragraphe 29 ci-dessus). La Cour en déduit que le désaccord entre les parties porte seulement sur le caractère adéquat de l'indemnité.

35. Elle estime donc qu'il convient de rechercher, conformément à sa jurisprudence (paragraphe 31 ci-dessus), si le dédommagement perçu par le requérant a revêtu un caractère adéquat, notamment en raison de la durée de la situation dénoncée. En effet, alors que les travaux d'aménagement ont été réalisés en 2010 (paragraphe 5 ci-dessus), la procédure d'expropriation n'a pris fin qu'en 2019, après la communication de la requête au gouvernement défendeur (paragraphes 9-11 ci-dessus).

36. À cet égard, plusieurs éléments appellent un examen de la part de la Cour. Ainsi, elle note que le montant de l'indemnité proposée au requérant a été calculé par décision administrative, que l'intéressé n'a pas contesté ce montant devant les tribunaux internes et qu'il a touché la somme en question (paragraphes 9-11 ci-dessus). Sur la base des éléments du dossier, la Cour ne saurait conclure que les tribunaux internes étaient dans l'impossibilité d'examiner, s'ils avaient été saisis par le requérant, la question de savoir si l'indemnité ainsi proposée devait couvrir non seulement la valeur du bien en question, mais aussi tout préjudice causé à l'intéressé, notamment par l'écoulement du temps. Le droit interne va dans ce sens (paragraphes 12-13 ci-dessus) et la Cour note que, dans ses observations supplémentaires, le requérant n'a d'ailleurs pas allégué l'absence de voies de recours internes effectives (paragraphe 29 ci-dessus).

37. Ensuite, la Cour note qu'il ressort des décisions des tribunaux internes que les travaux d'aménagement public de la rue ont été réalisés en vue de l'aménagement d'infrastructures, notamment des canalisations (paragraphes 5 et 8 ci-dessus). À cet égard, elle prend en considération les arguments du Gouvernement selon lesquels la réalisation des travaux avait facilité la construction de logements (paragraphe 24 ci-dessus) et entraîné une augmentation de la valeur du terrain (paragraphe 25 ci-dessus). La Cour peut donc accepter l'argument du Gouvernement selon lequel le requérant a profité de la réalisation de ces travaux (paragraphe 26 ci-dessus). Elle observe que l'intéressé demeure propriétaire de son terrain, la procédure d'expropriation n'ayant visé qu'une parcelle de 80 m^2 adjacente à la rue. Selon les arguments du Gouvernement, non contredits par le requérant, le terrain est libre de construction et il est situé dans un quartier résidentiel (paragraphe 4 ci-dessus). La Cour observe que le requérant n'a étayé par aucun élément de preuve son argument selon lequel il ne peut plus utiliser son terrain (paragraphe 29 ci-dessus). Les éléments qu'il a versés au dossier indiquent plutôt le contraire, le but des travaux d'aménagement réalisés par la ville ayant été la mise en place de l'infrastructure nécessaire à l'urbanisation du quartier.

38. Dès lors, la Cour estime que les éléments présentés devant elle ne remettent pas en cause le caractère adéquat du dédommagement octroyé au requérant, malgré la réalisation ultérieure de la procédure d'expropriation.

39. 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