CONSEIL DE L'EUROPE

COUNCIL OF EUROPE

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

## DEUXIÈME SECTION

## DÉCISION

## SUR LA RECEVABILITÉ

de la requête n° 32913/96
présentée par Clotilda Alexandrina MIHAILESCU
contre la Roumanie

La Cour européenne des Droits de l'Homme (deuxième section), siégeant le 22 juin 2004 en une chambre composée de :

MM. J.-P. COSTA, *président*,
A.B. BAKA,
L. LOUCAIDES,
C. BÎRSAN,
K. JUNGWIERT,
M. UGREKHELIDZE,
Mme A. MULARONI, *juges*,
et de Mme S. DOLLÉ, *greffière de section*,

Vu la requête susmentionnée introduite devant la Commission européenne des Droits de l'Homme le 4 mai 1996,

Vu l'article 5 § 2 du Protocole n° 11 à la Convention, qui a transféré à la Cour la compétence pour examiner la requête,

Vu la première décision sur la recevabilité du 10 octobre 2000,

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

La requérante, M^me^ Clotilda Alexandrina Mihailescu, est une ressortissante roumaine, née en 1934 et résidant à Braşov. Le gouvernement défendeur était représenté par Mme Roxana Rizoiu, agent du Gouvernement roumain auprès de la Cour.

## 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.

En 1937, le père de la requérante acheta un bien immobilier sis à Braşov. Ce bien est composé d'une maison de 12 appartements (disposés au sous-sol, au rez-de-chaussée et sur deux étages) et d'un terrain de 400,32 m².

Il ressort des inscriptions faites sur le registre foncier que le père de la requérante détenait une quote-part correspondant à 237 714 / 471 744 dudit bien.

En 1950, l'État prit possession dudit bien en invoquant le décret de nationalisation n° 92/1950.

### *1. L'action en revendication et le recours en annulation*

En 1993, la requérante, en tant qu'héritière de son père, saisit le tribunal de première instance de Braşov d'une action en revendication à l'encontre de l'entreprise d'Etat « R » Braşov, administratrice de logements d'Etat et de la mairie de la ville de Braşov. Elle fit valoir que son père était propriétaire d'un bien sis à Braşov et que l'Etat se l'était approprié abusivement, en se prévalant du décret de nationalisation n° 92/1950. Or, au moment de la nationalisation, son père était magistrat à la retraite et pour cette raison ce bien était exclu de la nationalisation.

Par un jugement du 25 mars 1993, le tribunal releva que c'était en violation de l'article II du décret n° 92/1950 que l'immeuble ayant appartenu au père de la requérante avait été nationalisé. Il jugea que l'Etat n'avait pas acquis le droit de propriété légalement et que, dès lors, la requérante était la propriétaire du bien. Le tribunal ordonna que le droit de la requérante soit inscrit sur le registre foncier.

La mairie de Braşov interjeta appel de ce jugement, appel qui fut rejeté par un arrêt du 12 juillet 1993 du tribunal départemental de Braşov.

La mairie de Braşov forma contre cet arrêt un recours, qui fut rejeté par un arrêt définitif de la cour d'appel de Braşov du 16 novembre 1993.

Le 14 septembre 1995, la requérante fit don de son bien à son fils, F.N.H., et celui-ci fit inscrire son droit de propriété dans le registre foncier

(« *carte funciară* »). F.N.H. devint ainsi propriétaire de la quote-part correspondant à 237 714 / 471 744 dudit bien.

Il ressort des éléments du dossier que F.N.H. a changé son nom en N.H.C.

A une date non précisée, le procureur général de la Roumanie forma, devant la Cour suprême de justice, un recours en annulation contre le jugement du 25 mars 1993, au motif que les juges avaient outrepassé leurs compétences en examinant la légalité de l'application du décret nº 92/1950.

Par un arrêt du 9 février 1996, la Cour suprême de justice accueillit le recours en annulation, cassa le jugement du 25 mars 1993 et, sur le fond, rejeta l'action en revendication de la requérante. Elle constata que l'Etat s'était approprié le bien en question en vertu du décret de nationalisation nº 92/1950 et jugea que l'application de ce décret ne pouvait pas être contrôlée par les juridictions. Par conséquent, le tribunal de première instance de Braşov n'avait pu rendre son jugement constatant que la requérante était la véritable propriétaire du bien qu'en empiétant sur les attributions du pouvoir législatif. La Cour suprême de justice conclut que, de toute manière, de nouvelles lois devraient prévoir des mesures de réparation pour les biens que l'Etat s'était appropriés abusivement.

*2. La vente des appartements nºs 1, 7, 8 et 12 de l'immeuble litigieux*

En 1996, S.C. « R », gérante des logements d'Etat, vendit les appartements susmentionnés aux anciens locataires O.N., B.A., M.E. et K.E., en vertu de la loi nº 112/1995.

*3. L'inscription du droit de propriété sur le registre foncier*

Il ressort des éléments du dossier qu'à une date non précisée, la mairie de Braşov demanda au nom de l'Etat l'inscription de son droit de propriété sur le registre foncier, en vertu de l'arrêt de la Cour suprême de justice.

Le 11 février 1997, la demande de la mairie fut rejetée, au motif que la personne qui figurait en tant que propriétaire sur le registre foncier était le fils de la requérante, N.H.C, et comme l'arrêt de la Cour suprême avait été prononcé à l'encontre de la requérante et non de ce dernier, il était impossible de porter ladite inscription sur le registre. Une photocopie de la partie pertinente du registre foncier fut déposée par le gouvernement défendeur.

*4. Développements ultérieurs*

En 1998, la requérante forma devant le tribunal de première instance de Braşov une action en constatation du fait que la nationalisation du bien litigieux était illégale, au motif que son père faisait partie d'une catégorie exclue de la nationalisation.

La mairie de Braşov déposa une demande reconventionnelle, en demandant l'annulation des inscriptions faites sur le registre foncier en 1995.

Parallèlement, une action en revendication du bien litigieux fut formée par le fils de la requérante, N.H.C.

Il ressort des éléments du dossier que, le 11 décembre 1998, le tribunal de première instance de Braşov décida de joindre les deux actions.

Une troisième action, formée à l'encontre de la société « R », la mairie de Braşov, la requérante et N.H.C., par les anciens locataires de l'immeuble litigieux ayant acheté les appartements composant ledit bien, O.N., B.A., M.E., K.G.E., fut jointe au même dossier. Ces derniers demandaient la reconnaissance de leur droit de propriété sur les appartements n$^{os}$ 1, 7, 8 et 12 de l'immeuble litigieux, achetés en vertu de la loi n$^{o}$ 112/95. Une demande d'intervention fut déposée au même dossier par N.H.C., celui-ci demandant l'annulation des contrats de vente conclus en faveur des locataires K.E. et O.M. Quatre demandes d'intervention furent déposées par R.E., G.M., I.N. et B.E., les locataires des appartements n$^{os}$ 2, 6, 9 et 10, afin de condamner la mairie de Braşov à conclure des contrats de vente des appartements qu'ils habitaient.

Le 11 décembre 1998, le tribunal ordonna le sursis au motif qu'une plainte pénale concernant le même immeuble était pendante.

La requérante forma appel de ce jugement.

Le 18 mars 1999, le tribunal départemental de Braşov accueillit l'appel de la requérante et annula le jugement. Par la même décision le tribunal renvoya l'affaire devant le tribunal départemental, selon les normes de compétence d'attribution prévues par le Code de procédure civile.

Par jugement du 21 décembre 2001, le tribunal départemental de Braşov accueillit l'action de O.N., B.A., M.E., K.E. et constata que ceux-ci étaient propriétaires des appartements qu'ils avaient achetés en vertu de la loi n$^{o}$ 112/95, mais rejeta les demandes d'inscription de leurs droits sur le registre foncier.

Le tribunal prononça l'annulation de la donation conclue le 14 septembre 1995 par la requérante en faveur de son fils et ordonna la radiation de l'inscription de N.H.C. faite sur le registre foncier.

Par le même jugement, le tribunal rejeta l'action de N.H.C. en annulation des contrats de vente conclus au bénéfice de O.N., B.A., M.E., K.E. Enfin, le tribunal rejeta l'action en constatation de la requérante comme mal fondée.

Le requérante et N.H.C. formèrent appel de ce jugement.

Le 13 juin 2002, la cour d'appel de Braşov accueillit leur appel et fit droit à l'action en constatation de la requérante. La cour rejeta l'action de O.N., B.A., M.E., K.E., comme mal fondée.

Par même jugement, la cour constata que N.H.C. était titulaire du droit de propriété inscrit sur le registre foncier, à la suite de la donation faite par la requérante.

La cour prononça ensuite la nullité des contrats de vente portant sur les appartements vendus en application de la loi nº 112/95 à O.N., B.A., M.E., K.E.

Pour ce qui est du restant du dispositif du jugement la cour décida de le maintenir inchangé.

O.N., B.A., M.E., K.E., la mairie de Braşov et S.C. Rial formèrent un recours contre cette décision.

Par arrêt du 22 décembre 2003, la Haute Cour de Cassation et de Justice (ancienne Cour suprême de justice) prit acte du désistement de O.N., B.A., M.E., K.E. au jugement de leur recours. Par le même arrêt, la Haute Cour rejeta les recours de la mairie de Braşov et de la société « R » comme mal fondés.

Ainsi, N.H.C. vit reconnaître son droit de propriété sur le bien litigieux, à savoir sur la quote-part correspondant à 237 714 / 471 744 dudit bien.

## B. Le droit interne pertinent

1. Les dispositions légales et la jurisprudence internes pertinentes sont décrites dans l'arrêt *Brumărescu c. Roumanie* ([GC], nº 28342/95, §§ 31-44, CEDH 1999-VII).

2. Le décret-loi nº 115/1938 concernant les registres fonciers, dans ses parties pertinentes, se lit ainsi :

**Article 17**

« Les droits réels sur les immeubles peuvent être acquis si entre vendeurs et acheteurs il y a accord en ce sens et si ladite constitution ou transmission du droit est inscrite sur le livre foncier. »

**Article 34**

« La rectification d'un livre foncier peut être demandée par toute personne intéressée : (...) 1. si le titre en vertu duquel l'inscription s'est faite n'était pas valable (...) »

**Article 36**

« L'action en rectification, sous réserve de la prescription de l'action au fond, est imprescriptible à l'encontre de celui qui a obtenu la propriété (...) »

**Article 37**

« Quand l'action en rectification demandée sur la base de l'article 34 § 1 est introduite à l'encontre d'un tiers de bonne foi, elle peut être introduite dans un délai de trois ans à partir de l'enregistrement de la demande d'inscription dont la rectification est demandée. »

3. L'article 59 de la loi nº 7/1996 sur le cadastre et la publicité immobilière, dans ses parties pertinentes se lit ainsi :

« L'acte juridique concernant la constitution ou la transmission d'un bien immobilier, conclu valablement avant l'entrée en vigueur de la présente loi (...) qui n'a pas été inscrit sur le registre foncier produira ses effets à partir de son inscription sur le registre foncier, conformément au régime juridique applicable au moment de sa conclusion. »

# EN DROIT

## A. Sur la qualité de victime de la requérante

Dans ses observations complémentaires soumises le 8 décembre 2000, le Gouvernement invoque de nouveaux éléments de fait et estime que la requérante ne saurait se prétendre victime d'une violation de la Convention et invite la Cour à rejeter la requête.

Selon le Gouvernement, le 14 septembre 1995, la requérante a fait don de sa quote-part dudit bien à son fils, N.H.C., le contrat de donation étant enregistré sur le registre foncier. D'après le Gouvernement, N.H.C. y figure en tant que propriétaire du bien litigieux. Il fournit une photocopie du registre foncier.

Le Gouvernement estime qu'au moment du prononcé de l'arrêt de la Cour suprême de justice, à savoir le 9 fevrier 1996, la requérante ne disposait plus de son bien, car elle l'avait donné à son fils avant cette date. D'après lui, l'arrêt de la Cour suprême n'a porté aucune atteinte à ses droits.

Par conséquent, étant donné que le 14 septembre 1995 le fils de la requérante est devenu propriétaire du bien litigieux, que les effets de l'arrêt de la Cour suprême doivent etre analysés par rapport à celui-ci, que la requérante est la seule personne ayant saisi la Cour européenne et que le nouveau propriétaire, N.H.C., a omis de le faire, le Gouvernement estime que la requérante ne peut pas se prétendre « victime » au sens de l'article 34 de la Convention.

Enfin, le Gouvernement souligne que la validité du contrat de donation n'a pas été affectée, aucune décision définitive n'ayant annulé ses effets.

Dans ses observations en réponse à celles du Gouvernement et reçues le 30 janvier 2001 au greffe, la requérante ne conteste pas l'existence du contrat de donation ni son inscription dans le registre foncier, mais estime qu'en vertu des lois en vigueur (à savoir le décret n° 115/1938 portant sur le registre foncier) cette inscription peut faire l'objet d'une action en rectification.

Elle souligne qu'à la suite de l'arrêt de la Cour suprême son titre de propriété a été annulé et que, de plus, une action en annulation de la donation était pendante devant les juridictions internes.

La Cour doit d'emblée examiner l'exception préliminaire du Gouvernement par laquelle il demande à la Cour de déclarer la requête irrecevable. Elle comprend cette demande comme une invitation à appliquer la dernière phrase de l'article 35 § 4 de la Convention selon laquelle la Cour peut rejeter une requête qu'elle considère comme irrecevable « à tout stade de la procédure » (*voir Medeanu c. Roumanie* (déc.), n° 29958/96, 8 avril 2003).

Cette disposition permet à la Cour, même au stade de l'examen du fond, sous réserve de ce qui est prévu à l'article 55 de son règlement, de revenir sur la décision par laquelle la requête a été déclarée recevable lorsqu'elle constate que celle-ci aurait dû être considérée comme irrecevable pour une des raisons énumérées aux alinéas 1 à 3 de l'article 35, y compris l'incompatibilité avec les dispositions de la Convention (article 35 § 3 combiné avec l'article 34 de la Convention). Selon sa jurisprudence constante, une telle incompatibilité existe, *ratione personae,* si le requérant ne peut pas, ou ne peut plus, se prétendre victime de la violation alléguée (voir, par exemple, *Ilhan c. Turquie* [GC], n° 22277/93, § 52, CEDH 2000-VII et *Pisano c. Italie* [GC], n° 36732/97, § 34, 24 octobre 2002).

En revanche, la Cour note que la raison sur laquelle le Gouvernement entend fonder son exception, à savoir l'existence d'un transfert de propriété portant sur l'immeuble objet de la présente requête, existait déjà lors de l'examen de la recevabilité de la requête. Pareil argument aurait dû, par conséquent, être soulevé à un stade antérieur de la procédure (voir parmi d'autres - *Artico c. Italie* arrêt du 13 mai 1980, série A, n° 37 p. 13, § 27, *Brumarescu* précité, §§ 52 et 53, *Golea c. Roumanie,* n° 29973/1996, § 24, 17 décembre 2002).

La Cour observe qu'au moment de l'introduction de la requête ainsi qu'au moment où la chambre a déclaré celle-ci recevable, le Gouvernement pouvait invoquer l'existence du contrat de donation de 1995 et, par conséquent, l'absence de la qualité de victime de la requérante.

Or, le Gouvernement a formulé cet argument pour la première fois le 8 décembre 2000, après la décision de la Cour du 10 octobre 2000 déclarant la requête recevable. Dès lors il est forclos à le soulever.

Néanmoins, la Cour estime que la situation de fait et de droit créée par l'existence de la donation de 1995 exige de sa part une analyse *ex officio* des conditions sur la recevabilité de la requête, en vertu de l'article 35 § 4 *in fine* (cf. *Ida De Vita, Gelsomina De Cicco, Eligio Trimigliozzi, Carmine Mare et Guida Solla c. Italie,* déc. nos 44473/98, 44474/98, 44475/98, 44476/98 et 44477/98, 10 septembre 2002, et *Medeanu c. Roumanie* précitée).

## B. Sur les griefs tirés des articles 6 § 1 et 1er du Protocole no 1 à la Convention

La requérante alléguait que le refus de la Cour suprême de justice, le 9 février 1996, de reconnaître aux tribunaux la compétence pour trancher une action en revendication était contraire à l'article 6 § 1 de la Convention. En outre, elle se plaignait que cet arrêt avait eu pour effet de porter atteinte à son droit au respect de ses biens, tel que reconnu par l'article 1 du Protocole no 1 à la Convention.

Le Gouvernement, dans ses observations soumises à la Cour après la décision sur la recevabilité, estime que la requérante n'a plus la qualité de victime et demande le rejet de ses griefs comme incompatibles *ratione personae*.

La Cour note que la requérante, qui bénéficiait d'une décision définitive reconnaissant son droit de propriété sur le bien objet de la présente requête, a conclu un contrat de donation portant sur ce bien avant le prononcé de l'arrêt de la Cour suprême de justice.

Elle doit donc établir si ledit contrat de donation a constitué un véritable transfert de propriété, de nature à déployer tous ses effets juridiques.

La Cour observe que le 15 septembre 1995, soit le jour suivant la conclusion du contrat de donation, le nouveau propriétaire, N.H.C, a fait inscrire son droit de propriété dans le registre foncier.

Elle note que, selon les dispositions légales en vigueur à l'époque des faits, l'inscription du droit de propriété dans le registre foncier était constitutive de propriété et rendait opposable aux tiers le droit ainsi obtenu. Quant à l'éventuelle rectification des inscriptions faites dans le registre foncier, la Cour note qu'une telle action était possible si le titre en vertu duquel l'inscription a été faite n'était pas valable. Or, la validité de la donation a été confirmée à la suite de la procédure terminée en décembre 2003.

De plus, si la Cour suprême de justice a annulé le jugement définitif du 25 mars 1993, en faisant droit au recours du procureur général, elle n'a jamais ordonné l'annulation du contrat de donation en cause.

La Cour arrive donc à la conclusion que le contrat de donation conclu en 1995 entre la requérante et N.H.C. a constitué un véritable transfert de propriété.

Elle est d'avis que, dans le cas d'espèce, la requérante n'avait pas intérêt à agir devant la Cour, s'agissant du droit de propriété transféré en 1995 et qu'ainsi sa qualité de victime ne subsiste pas, vu l'impossibilité d'exécution de l'arrêt du 9 février 1996 et la reconnaissance de la validité de la donation par décisions définitives (cf. *Ponova c. Roumanie*, déc. n° 29972/96, 30 avril 2002).

La Cour estime dès lors que la requérante ne peut pas se prétendre « victime » au sens de l'article 34 de la Convention et que ses griefs soulevés au titre des articles 6 § 1 et 1er du Protocole n° 1 précités doivent, dès lors, être déclarée irrecevables comme incompatibles *ratione personae* avec les dispositions de la Convention, en application de l'article 35 §§ 3 et 4 de la Convention.

Par ces motifs, la Cour, à la majorité,

*Déclare* la requête irrecevable.

S. DOLLÉ
Greffière

J.-P. COSTA
Président