

ECTHR_CHAMBER 25376/06 vom 16. Dezember 2014

Ecthr Chamber, 2014-12-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ecthr_chamber_25376_06

FR: ECTHR_CHAMBER 25376/06 du 16 décembre 2014

IT: ECTHR_CHAMBER 25376/06 del 16 dicembre 2014

Regeste

Domage matériel et préjudice moral - réparation (Article 41 - Préjudice moral; Dommage matériel; Satisfaction équitable)

Erwägungen

E. 6

Aux termes de l'article 41 de la Convention, « Si la Cour déclare qu'il y a eu violation de la Convention ou de ses Protocoles, et si le droit interne de la Haute Partie contractante ne permet d'effacer qu'imparfaitement les conséquences de cette violation, la Cour accorde à la partie lésée, s'il y a lieu, une satisfaction équitable. » A. Dommage 1. Arguments des parties a) La requérante

E. 7

La requérante estime avoir subi un préjudice matériel s'élevant à 201 404,20 EUR. Elle affirme avoir versé au constructeur la somme totale de 214 627 EUR (paragraphe 6 de l'arrêt au principal) et avoir déboursé 190 000 EUR pour le rachat de son appartement (paragraphe 27 de l'arrêt au principal), auxquels s'ajoutent 11 404,20 EUR pour frais de notaire et de régularisation urbanistique. Ne disposant pas de ces sommes et n'ayant pas accès au prêt bancaire, elle a dû s'endetter auprès des membres de sa famille et de ses amis. Pour restituer ces prêts, elle a fait des sacrifices au quotidien et son mari a été contraint d'accepter un travail en Sibérie.

E. 8

. La requérante indique également qu'à la suite d'un règlement amiable conclu dans le cadre de la procédure de faillite, elle a été reconnue titulaire d'une créance envers le constructeur s'élevant à 156 957,03 EUR, dont 12 223,60 EUR à titre privilégié en tant qu'avance de la TVA et 144 733,43 EUR à titre chirographaire en tant que capital versé durant la période 1992-1997. À ces sommes s'ajoutent 10 541,50 EUR à titre de créance spéciale (credito ammesso in prededuzione) pour les frais exposés par la requérante pour des travaux d'amélioration de l'appartement. La requérante souligne avoir été poussée à conclure ce règlement amiable afin d'éviter des plus importantes pertes financières. À la date des dernières informations (11 septembre 2014), seuls 12 541,50 EUR, couvrant la créance spéciale et les frais de procédure (2 000 EUR), avaient été versés à l'intéressée.

E. 9

. La requérante considère que le droit interne ne lui reconnaît pas une possibilité réelle d'effacer les conséquences des violations constatées par la Cour. Elle note que, comme affirmé par la Cour (paragraphe 71 de l'arrêt au principal), les modifications législatives intervenues successivement à la consolidation de sa position juridique ne s'appliquent pas à

son cas. De plus, ses chances d'obtenir une indemnisation ultérieure dans le cadre de la procédure de faillite seraient très minces, vu la disproportion entre l'actif (moins d'un million d'euros) et le passif (plus de deux millions et demi d'euros, dont plus d'un million de créances privilégiées) de la faillite. Quant au « fonds pour les victimes de faillites immobilières », il y aurait disproportion entre ses ressources (qui au 31 décembre 2012 s'élevaient à 59 667 768,29 EUR) et le montant total des indemnisations reconnues aux victimes en question (742 724 364,74 EUR). Le 20 septembre 2013, le fonds a versé à la requérante 13 617,63 EUR, soit 8,13% de la somme qui lui a été reconnue (167 498,53 EUR). Depuis sa création, le fonds a été alimenté à hauteur de 10 000 000 EUR par an, ce qui serait manifestement insuffisant. Des nouvelles sommes ne pourront être distribuées que lorsque les ressources du fonds auront à nouveau atteint environ 30 000 000 EUR, et ainsi de suite jusqu'à la date de sa fermeture (2020). La Cour elle-même a reconnu que les chances d'indemnisation de la requérante étaient aléatoires (paragraphe 72 de l'arrêt au principal).

E. 10

Compte tenu de ce qui précède, et notamment des paiements reçus et des chances d'indemnisation ultérieure, la requérante demande, au titre du préjudice matériel, une somme non inférieure à 155 000 EUR.

E. 11

. La requérante sollicite aussi l'octroi d'une somme au titre du préjudice moral qu'elle dit avoir subi et dont elle souhaite que le montant soit fixé en équité. Elle affirme que la situation dénoncée a entraîné pour elle des problèmes de santé à partir de 1997, que ces problèmes persistent à l'heure actuelle, et qu'elle a été hospitalisée d'urgence en mars 2004 pour dépression et anxiété. Ce préjudice moral serait lié à ses vicissitudes judiciaires et entraverait encore à présent sa vie de relation, comme il est indiqué dans une expertise médico-légale produite par l'intéressée.

E. 12

Dans la mesure où le Gouvernement soutient que la requérante avait omis de vérifier l'existence d'un permis de construire et avait commencé à habiter l'appartement même avant l'octroi dudit permis (paragraphe 16 ci-après), l'intéressée note que l'immeuble avait été bâti sur la base d'un permis de construire du 22 septembre 1989. Ce permis a subi plusieurs variations en cours d'œuvre dont la dernière, pour laquelle une concession avait été demandée le 4 mai 1996, n'a jamais été autorisée à cause de la faillite du constructeur. Les acquéreurs ont donc dû demander une régularisation ex post, octroyée en 2005. C'était justement à cause de ces problèmes d'urbanisme, indépendants de sa volonté, que la requérante n'a pas pu introduire son action en justice avant 1997. b) Le Gouvernement

E. 13

. Le Gouvernement conteste l'affirmation de la requérante selon laquelle sa perte financière s'élève à 201 404,20 EUR. Il note à cet égard que ce montant correspond au coût global encouru par la requérante pour racheter l'appartement. Le préjudice matériel subi par l'intéressée devrait par contre être calculé sur la base des frais engagés pour stipuler le contrat préliminaire de vente résilié par le liquidateur de la faillite. La requérante soutient que ces frais s'élèvent à 214 627,83 EUR ; le Gouvernement conteste cependant ce montant en observant qu'il n'avait pas été accepté par le liquidateur de la faillite et que le 7 février 2008, ce dernier et la requérante ont conclu un règlement amiable devant le juge de la

faillite, dans lequel la créance de la requérante avait été ainsi déterminée : - 10 541,50 EUR à titre de créance spéciale (credito ammesso in prededuzione) ; - 12 223,60 EUR à titre de créance privilégiée découlant de la TVA versée au constructeur ; - 144 733,43 EUR à titre de créance non privilégiée (credito in chirografo) pour le capital versé au constructeur ; - 2 000 EUR pour frais de procédure, soit la somme totale de 169 498,53 EUR. Il ressort du procès-verbal de l'audience du 7 février 2008 que le représentant de la requérante avait déclaré que sa cliente renonçait à toute autre prétention (rinunciando per la signora Ceni ad ogni ulteriore domanda).

E. 14

. Or, le fonds pour les victimes de faillites immobilières a reconnu devoir à la requérante une indemnité s'élevant à 167 498,53 EUR (paragraphe 55 de l'arrêt au principal), calculée sur la base du règlement amiable décrit ci-dessus, après soustraction des frais de procédure. En 2013, la requérante a reçu du fonds en question un acompte de 13 617,13 EUR et d'autres paiements suivront jusqu'au remboursement total. L'affirmation de la requérante, selon laquelle elle ne percevra aucune autre somme du fonds, serait dépourvue de fondement. De plus, dans le cadre de la procédure de faillite, la requérante a reçu 10 541,50 EUR et 2 000 EUR à compensation de sa créance spéciale et des frais de procédure.

E. 15

À la lumière de ce qui précède, le Gouvernement estime qu'aucune somme n'est due à la requérante au titre du dommage matériel, car elle sera indemnisée par le fonds pour les victimes de faillites immobilières. Il souligne également que la requérante avait déclaré audit fonds de n'avoir rien reçu dans le cadre de la procédure de faillite, ce qui était faux. Elle n'a pas non plus informé en temps voulu la Cour à propos des paiements décrits ci-dessus. Le Gouvernement demande à la Cour de tenir compte du comportement fautif de l'intéressée.

E. 16

. Le Gouvernement demande à la Cour de rejeter également la demande relative au dommage moral. Il note que rien ne prouve l'existence d'un lien de causalité entre le comportement du liquidateur de la faillite et l'état de santé de la requérante. Par ailleurs, les troubles dénoncés par celle-ci ont débuté en 1997, alors qu'elle n'a été informée du choix du liquidateur que le 3 février 1998. La requérante aurait par ailleurs contribué à provoquer le préjudice qu'elle dénonce : elle n'avait pas pu introduire une action en justice plus tôt car le bâtiment avait été érigé sans permis de construire (octroyé seulement par la suite) et avait commencé à habiter l'appartement même avant l'octroi dudit permis. Selon le Gouvernement, avant de payer le prix de vente, la requérante aurait dû se renseigner quant à l'existence d'un permis de construire, qui n'était pas mentionné dans le contrat préliminaire de vente. 2. Appréciation de la Cour a) Les violations constatées dans l'arrêt au principal

E. 17

La Cour note que dans son arrêt au principal, elle a conclu à la violation de l'article 1 du Protocole n o 1 pour les raisons suivantes. La requérante avait conclu au contrat préliminaire de vente pour l'achat d'un appartement en l'état futur d'achèvement et avait entièrement payé le prix de vente (environ 214 627 EUR) au constructeur, l'entreprise X. Cette dernière se refusait cependant de signer le contrat de vente définitif, ce qui amena la requérante à l'assigner en justice afin d'obtenir le transfert de propriété par la voie judiciaire. Lorsque cette action judiciaire était pendante devant le tribunal de Florence,

l'entreprise X fut déclarée en état de faillite et le liquidateur de la faillite décida de résilier le contrat préliminaire de vente. L'appartement en question fut vendu aux enchères et les actions judiciaires de la requérante furent rejetées. L'intéressée, qui continuait à occuper l'appartement même après la vente aux enchères, racheta enfin le bien moyennant un prix de 190 000 EUR (paragraphe 6-28 de l'arrêt au principal).

E. 18

La Cour a conclu à l'existence d'une ingérence dans le droit de la requérante au respect de ses biens, étant donné qu'en conséquence du choix du liquidateur judiciaire de résilier le contrat préliminaire de vente, elle a perdu son droit d'obtenir le transfert de propriété de l'appartement par la voie judiciaire (paragraphe 60-61 de l'arrêt au principal). Même si elle a estimé que l'État défendeur ne pouvait pas être tenu pour directement responsable des actions du liquidateur judiciaire (paragraphe 62-65 de l'arrêt au principal), la Cour a considéré qu'au titre des obligations découlant de l'article 1 du Protocole n° 1 à la Convention, il était tenu d'instaurer un cadre législatif adéquat, prévoyant une protection minimale des intérêts des acheteurs de bonne foi de biens vendus en l'état futur d'achèvement (paragraphe 67-70 de l'arrêt au principal). Or, une telle protection n'était pas assurée par la loi italienne, qui à l'époque des faits ne prévoyait ni l'impossibilité de résilier les contrats préliminaires de vente immobilière enregistrés et ayant pour objet l'habitation principale de l'acheteur ni l'obligation pour les constructeurs de souscrire une assurance contre la faillite. Ceci avait privé la requérante de toute protection effective contre la perte de l'appartement et des sommes versées par elle pour son acquisition, l'obligeant à supporter une charge excessive et exorbitante (paragraphe 71-75 de l'arrêt au principal).

E. 19

Sous l'angle de l'article 13 de la Convention, la Cour a noté que la requérante avait pu introduire une action en justice afin d'obtenir l'annulation du choix du liquidateur judiciaire de résilier le contrat préliminaire de vente, ainsi invoquant au niveau interne son grief « défendable » tiré de l'article 1 du Protocole n° 1. Cependant, les juridictions internes ne s'étaient pas estimées compétentes pour juger si le choix du liquidateur judiciaire avait entraîné une charge excessive et exorbitante pour la requérante et s'il y avait eu en l'espèce une mise en balance équitable des intérêts publics et privés en jeu. Elles avaient donc examiné seulement la légalité formelle de la mesure incriminée, sans pouvoir se pencher sur ses nécessité et proportionnalité à la lumière des principes énoncés à l'article 1 du Protocole n° 1 à la Convention, ainsi qu'interprétés par la jurisprudence de la Cour. Dès lors, le système juridique italien n'avait pas offert à la requérante de garanties suffisantes contre l'arbitraire et il y avait eu violation de l'article 13 de la Convention (paragraphe 93-100 de l'arrêt au principal). b) Les préjudices subis par la requérante

E. 20

La Cour note que le principe sous-tendant l'octroi d'une satisfaction équitable est bien établi : il faut, autant que faire se peut, placer l'intéressé dans une situation équivalente à celle où il se trouverait si la violation de la Convention n'avait pas eu lieu (*Andrejeva c. Lettonie* [GC], n° 55707/00, § 111, CEDH 2009). Par ailleurs, la condition sine qua non à l'octroi d'une réparation d'un dommage matériel est l'existence d'un lien de causalité entre le préjudice allégué et la violation constatée (*Nikolova c. Bulgarie* [GC], n° 31195/96, § 73, CEDH 1999-II, et *Agrati et autres c. Italie* (satisfaction équitable), n° 43549/08,

5087/09 et 6107/09, § 12, 8 novembre 2012), et il en va de même du dommage moral (Kadi■is c. Lettonie (n o 2) , n o 62393/00, § 67, 4 mai 2006).

E. 21

La Cour observe que la violation constatée de l'article 1 du Protocole n o 1 se fonde sur l'absence de garanties adéquates pour protéger la requérante, acheteuse de bonne foi d'un appartement vendu en l'état futur d'achèvement, contre le risque de la faillite du constructeur. Elle ne saurait pour autant estimer que si la violation n'avait pas eu lieu, la requérante n'aurait subi aucune perte financière. En effet, pareilles garanties, telles que l'obligation, pour les constructeurs, de souscrire une assurance contre la faillite, offrent une protection accrue de l'acheteur, mais ne sont pas de nature à couvrir tout risque en toute circonstance et ne fournissent pas nécessairement un remboursement total de toute somme versée au constructeur. Pour ce qui est de la violation de l'article 13, la Cour ne saurait spéculer sur ce qu'eût été l'issue de la procédure interne si les juridictions italiennes avaient pu se pencher sur la nécessité et la proportionnalité du choix du liquidateur.

E. 22

Dans ces circonstances, la Cour ne saurait souscrire à la thèse de la requérante selon laquelle il existe un lien de causalité direct entre les violations constatées et les frais exposés, après la faillite du constructeur, pour racheter l'appartement qu'elle occupait. Cependant, la Cour n'estime pas déraisonnable de penser qu'à cause des violations en question l'intéressée a néanmoins subi une perte de chances réelles (voir, mutatis mutandis , Zielinski et Pradal & Gonzalez et autres c. France [GC], n os 24846/94 et autres, § 79, CEDH 1999-VII, et Maggio et autres c. Italie , n os 46286/09, 52851/08, 53727/08, 54486/08 et 56001/08, § 80, 31 mai 2011).

E. 23

En l'espèce, le préjudice subi découle tant de l'absence de garanties minimales pour les acheteurs de bonne foi d'un appartement vendu en l'état futur d'achèvement (paragraphe 69 de l'arrêt au principal) que de l'impossibilité de faire examiner la nécessité et proportionnalité du choix du liquidateur de la faillite de résilier le contrat préliminaire de vente de l'appartement en question (paragraphe 2 ci-dessus). Dans les circonstances particulières de la présente affaire, ce type de préjudice ne se prête pas à un calcul précis des sommes nécessaires à sa réparation (voir, mutatis mutandis , Trévalec c. Belgique (satisfaction équitable), n o 30812/07, § 25, 25 juin 2013) et il n'appartient pas à la Cour d'indiquer le montant de compensation équivalent aux « garanties minimales » que le droit interne aurait dû assurer à la requérante. Pour fixer en équité le montant de la réparation à accorder au titre de satisfaction équitable, la Cour estime opportun de prendre en considération les éléments suivants.

E. 24

En premier lieu, à compensation des préjudices subis, au niveau interne la requérante a déjà reçu les paiements suivants : 12 541,50 EUR dans le cadre de la procédure de faillite, couvrant la créance spéciale et les frais de procédure, et 13 617,63 EUR par le fonds pour les victimes de faillites immobilières (paragraphe 8, 9 et 14 ci-dessus), soit la somme totale de 26 159,13 EUR.

E. 25

Deuxièmement, la requérante pourrait encore recevoir une indemnisation dans le cadre de la procédure de faillite et/ou par le fonds susmentionné. Il est vrai que l'intéressée considère que ses chances à cet égard sont très minces, et que sa thèse s'appuie sur des éléments objectifs (paragraphe 9 ci-dessus). Il n'en demeure pas moins que, bien qu'aléatoire, une telle indemnisation ne saurait être exclue a priori .

E. 26

Troisièmement, la violation des droits de la requérante garantis par l'article 1 du Protocole n o 1 et l'article 13 de la Convention a dû causer à l'intéressée des sentiments d'impuissance et de frustration. La Cour estime qu'il y a lieu de réparer de manière adéquate ce préjudice moral (voir, mutatis mutandis , Epiphaniou et autres c. Turquie (satisfaction équitable), n o 19900/92, § 45, 26 octobre 2010, et Di Marco c. Italie (satisfaction équitable), n o 32521/05, § 20, 10 janvier 2012).

E. 27

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments et statuant en équité, la Cour estime raisonnable d'accorder à la requérante une somme globale de 50 000 EUR, tous préjudices confondus, plus tout montant pouvant être dû à titre d'impôt sur cette somme. B. Frais et dépens

E. 28

Se fondant sur les notes de frais de ses conseils, le 28 août 2013 la requérante avait demandé 32 727,55 EUR pour les frais et dépens engagés devant les juridictions internes et 1 652,40 EUR pour ceux engagés devant la Cour. Le 1^{er} août 2014, après le prononcé de l'arrêt au principal, elle a produit des nouveaux justificatifs, à savoir : une facture pour l'introduction de son pourvoi en cassation s'élevant à 2 500 EUR ; une note d'honoraires de son représentant devant la Cour pour l'activité prêtée jusqu'au 4 mars 2014, d'un montant de 3 425,76 EUR ; et un reçu fiscal de 610 EUR pour l'expertise médico-légale (paragraphe 11 ci-dessus).

E. 29

En tenant compte de ces nouveaux justificatifs, la somme totale réclamée pour frais et dépenses s'élève à 40 915,71 EUR, dont 35 227,55 EUR pour les coûts exposés devant les juridictions internes et 5 688,16 EUR pour ceux exposés devant la Cour.

E. 30

La requérante souligne que dans ses recours internes, elle a tenté de revendiquer son droit au respect de ses biens, tel que garanti par l'article 1 du Protocole n o 1. Ainsi, elle a épuisé les voies de recours qui lui étaient ouvertes en droit italien et le fait que ses actions n'aient pas abouti ne saurait s'opposer à l'octroi d'une somme au titre des frais et dépens. La somme de 2 000 EUR qui lui a été reconnue dans le cadre du règlement amiable conclu devant le juge de la faillite ne couvrirait qu'une partie minime de ces frais.

E. 31

Le Gouvernement observe que la requérante et la Cour ont affirmé qu'aucun recours effectif n'existait pour contester le choix du liquidateur de la faillite de résilier le contrat préliminaire de vente. Dès lors, le coût relatif aux procédures engagées par la requérante à cet égard ne sauraient lui être remboursés. De plus, en exécution du règlement amiable du 7 février 2008 (paragraphe 13 ci-dessus), la requérante a reçu 2 000 EUR au titre des frais exposés dans le cadre de la procédure de faillite. Pour ce qui est, enfin, des frais exposés

devant la Cour, le Gouvernement estime que la requérante pourrait recevoir un montant non supérieur à celui initialement sollicité (1 652,40 EUR). Il note que sans raisons apparentes, dans ses demandes du 1^{er} août 2014, la requérante a augmenté de manière très significative ses prétentions à ce titre.

E. 32

Selon la jurisprudence constante de la Cour, l'allocation de frais et dépens à un requérant ne peut intervenir que dans la mesure où se trouvent établis leur réalité, leur nécessité et le caractère raisonnable de leur taux (*Belziuk c. Pologne* , 25 mars 1998, § 49, Recueil des arrêts et décisions 1998-II).

E. 33

La Cour observe qu'avant de s'adresser à elle, la requérante a épuisé toutes les voies de recours qui lui étaient ouvertes en droit italien, invoquant en substance son droit au respect de ses biens. La Cour accepte par conséquent que l'intéressée a encouru des dépenses pour faire corriger la violation de la Convention tant dans l'ordre juridique interne qu'au niveau européen. Elle juge cependant excessif le montant sollicité pour les frais et dépens afférents à la procédure nationale et à la procédure devant elle et note que dans le cadre de la procédure de faillite, l'intéressée a obtenu 2 000 EUR au titre de frais de justice (paragraphe 8 et 14 ci-dessus). Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, la Cour décide d'octroyer la somme globale de 15 000 EUR pour frais et dépens (voir, *mutatis mutandis* , *Di Belmonte c. Italie* (n o 1) , n o 72638/01, § 63, 16 mars 2010 ; *Plalam S.p.a. c. Italie* (satisfaction équitable), n o 16021/02, § 31, 8 février 2011 ; et *Di Marco* (satisfaction équitable), précité, § 25). C. Intérêts moratoires

E. 34

La Cour juge approprié de calquer le taux des intérêts moratoires sur le taux d'intérêt de la facilité de prêt marginal de la Banque centrale européenne majoré de trois points de pourcentage.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.