ARRÊT DE LA COUR (deuxième chambre)
6 avril 1995 *

Dans l'affaire C-299/93,

Ernst Bauer, fonctionnaire de la Commission des Communautés européennes, demeurant à Ispra (Italie), représenté par M^e^ Giorgio Gozzi, avocat à la Corte di cassazione, ayant élu domicile à Luxembourg en l'étude de M^e^ Ernest Arendt, 8-10, rue Mathias Hardt,

partie requérante,

contre

Commission des Communautés européennes, représentée par M. Gianluigi Valsesia, conseiller juridique principal, assisté de M^e^ Alberto Dal Ferro, avocat au barreau de Vicenza, ayant élu domicile à Luxembourg auprès de M. Georgios Kremlis, membre du service juridique, Centre Wagner, Kirchberg,

partie défenderesse,

ayant pour objet la déclaration d'illégalité et l'annulation de la demande de libération d'un immeuble à usage d'habitation donné en location, ainsi que de l'augmentation du loyer de cet immeuble, le remboursement du supplément de loyer payé

* Langue de procédure: l'italien.

sur la base de cette augmentation et la réparation des préjudices matériel et moral résultant de la libération anticipée de l'immeuble,

LA COUR (deuxième chambre),

composée de M. F. A. Schockweiler, président de chambre, G. F. Mancini (rapporteur) et G. Hirsch, juges,

avocat général: M. G. Cosmas,
greffier: M. R. Grass,

vu le rapport du juge rapporteur,

ayant entendu l'avocat général en ses conclusions à l'audience du 7 février 1995,

rend le présent

Arrêt

1 Par requête déposée au greffe de la Cour le 28 mai 1993, M. Ernst Bauer, fonctionnaire de la Commission des Communautés européennes affecté à l'établissement d'Ispra (Italie) du Centre commun de recherche, a, en se fondant sur une clause compromissoire stipulée en vertu de l'article 153 du traité Euratom, introduit à l'encontre de la Commission des Communautés européennes un recours ayant pour objet la déclaration d'illégalité et l'annulation de la demande de libération d'un immeuble à usage d'habitation donné en location, ainsi que de l'augmentation

du loyer de cet immeuble, le remboursement du supplément de loyer payé sur la base de cette augmentation et la réparation des préjudices matériel et moral résultant de la libération anticipée de l'immeuble.

2 Le 1er février 1965, M. Bauer a pris en location un appartement sis à Ispra, Via Enrico Fermi, 14, et faisant partie des biens mis à la disposition de la Communauté européenne de l'énergie atomique par le gouvernement italien pour quatre-vingt-dix-neuf ans, sur la base de l'accord relatif à l'institution d'un centre commun de recherches nucléaires d'intérêt général, signé à Rome le 22 juillet 1959 (GURI n° 212 du 31 août 1960).

3 Ce rapport de location a fait l'objet d'une série de contrats, dont le dernier, en date du 1er juin 1969, était conclu pour un an, du 1er juin 1969 au 31 mai 1970, et était tacitement renouvelable d'année en année, sauf résiliation par l'une des parties, communiquée par lettre recommandée avec avis de réception, au moins trois mois avant l'échéance. Il prévoyait que la location serait résiliée de manière anticipée au cas où prendrait fin le rapport de travail du locataire auprès de l'établissement d'Ispra, ou lorsque cesseraient les nécessités de service ayant entraîné l'attribution du logement au locataire.

4 Aux termes de l'article 16 dudit contrat, « la Cour de justice des Communautés européennes est seule compétente pour juger des litiges relatifs au présent contrat. La loi applicable est la loi italienne ».

5 Le 31 janvier 1990, la Commission a informé M. Bauer par lettre recommandée avec avis de réception qu'elle résiliait le contrat de location du logement en question, avec effet à la date du 1er juin 1990, en raison de la nécessité d'effectuer des travaux de restructuration et de modernisation des résidences du Centre commun de recherche. M. Bauer était invité à libérer le logement avant le 1er avril 1991.

Cette demande a été réitérée par lettres recommandées des 29 avril 1991, 30 juillet 1992 et 28 septembre 1992, la date de libération du logement étant reportée jusqu'au 31 décembre 1992.

6 Le 22 octobre 1992, M. Bauer a formé une réclamation au titre de l'article 90, paragraphe 2, du statut des fonctionnaires des Communautés européennes, contre les décisions qui résulteraient des lettres des 30 juillet et 28 septembre 1992. La Commission n'y a pas répondu.

7 Entre-temps, par lettre recommandée du 5 août 1992, la Commission a demandé, avec effet au 1er août 1992, l'adaptation du loyer mensuel de 135 602 LIT, chauffage et électricité compris, à 397 265 LIT. Le 4 novembre 1992, M. Bauer a présenté une nouvelle réclamation au titre de l'article 90, paragraphe 2, du statut des fonctionnaires, à l'encontre de la décision qui résulterait de cette lettre. Encore une fois, la Commission n'y a pas répondu.

8 Par lettre du 6 mars 1993, M. Bauer a refusé la proposition formulée par la Commission, notamment par lettres des 14 janvier et 3 mars 1993, de mettre à sa disposition pour deux ans, sur la base d'un nouveau contrat, un autre appartement présentant des caractéristiques équivalentes. En revanche, il s'est déclaré prêt à occuper un autre logement aux conditions résultant du contrat du 1er juin 1969, dont il soutenait qu'il ne viendrait à expiration qu'en mai 1994. Il a confirmé ce point de vue par une nouvelle lettre du 31 mars 1993.

9 La Commission, par lettre du 18 mai 1993, a fait savoir que les travaux de rénovation du logement devaient débuter le 24 mai 1993 et a enjoint à M. Bauer de libérer son logement dans les meilleurs délais. Le 6 juillet 1993, soit après l'in-

troduction du présent recours, M. Bauer a libéré le logement en cause pour emménager dans un appartement qu'il venait d'acheter, également à Ispra.

Sur la compétence de la Cour

10 A titre liminaire, il convient d'observer que, même si M. Bauer a fait référence dans sa requête aux deux réclamations introduites au titre de l'article 90, paragraphe 2, du statut, le présent litige ne porte pas sur des décisions prises par l'autorité investie du pouvoir de nomination dans le cadre du rapport statutaire qui lie M. Bauer à la Commission, mais sur le rapport résultant du contrat de location du 1er juin 1969. A ce titre, le recours est fondé sur les dispositions de l'article 153 du traité ainsi que sur la clause compromissoire prévue à l'article 16 dudit contrat.

11 Aux termes de l'article 54 de la loi italienne n° 392, du 27 juillet 1978, réglementant la location des immeubles urbains (GURI n° 211 du 29 juillet 1978), est nulle toute clause par laquelle les parties prévoient que les litiges concernant la détermination du loyer sont tranchés par des arbitres. Cependant, à supposer même que cette disposition puisse s'appliquer à la clause compromissoire susmentionnée, il résulte de l'arrêt du 8 avril 1992, Commission/Feilhauer (C-209/90, Rec. p. I-2613, point 13), que la compétence de la Cour pour connaître d'un litige concernant un contrat s'apprécie au vu des seules dispositions de l'article 181 du traité CEE, dont le libellé est identique à celui de l'article 153 du traité Euratom, et des stipulations de la clause compromissoire, sans que puissent lui être opposées des dispositions du droit national qui feraient prétendument obstacle à sa compétence.

12 Dès lors, la Cour est compétente, sur le fondement de l'article 153 du traité et de l'article 16 du contrat du 1er juin 1969, pour connaître du présent litige.

Sur la résiliation du contrat

13 En premier lieu, M. Bauer demande à la Cour de déclarer illégales et dépourvues d'effet et, par conséquent, d'annuler les injonctions du 30 juillet et du 28 septembre 1992 par lesquelles la Commission l'a sommé de libérer le logement en cause.

14 La Cour constate que par ces injonctions la Commission a invité le requérant à libérer le logement litigieux à la suite de la résiliation effectuée par lettre recommandée du 31 janvier 1990. Dans ces conditions, la requête de M. Bauer vise en réalité à faire déclarer illégale la résiliation et non les injonctions visant à obtenir, comme effet de cette dernière, la restitution de l'appartement.

15 Il est constant que M. Bauer a libéré le logement de son propre gré le 6 juillet 1993, soit peu après l'introduction du présent recours. Dans ces conditions, et sous réserve de sa demande visant à obtenir réparation du préjudice prétendument subi en raison de la libération anticipée dudit logement, qui fait l'objet du troisième chef de ses conclusions, il n'a plus aucun intérêt à obtenir un arrêt de la Cour déclarant que le contrat a été illégalement résilié ou annulant la résiliation résultant de la lettre du 31 janvier 1990. Il s'ensuit que le premier chef de ses conclusions doit être rejeté.

Sur la répétition des sommes payées à titre d'augmentation du loyer

16 En deuxième lieu, M. Bauer demande que la Commission soit condamnée à lui rembourser les sommes payées, entre le 1er août 1992 et la date de libération du logement, au titre de l'augmentation du loyer exigée par la Commission par lettre du 5 août 1992. Il fait valoir en substance que, en vertu des dispositions combinées

des articles 1, 3 et 65 de la loi italienne n° 392 du 27 juillet 1978, précitée, les contrats en cours à la date d'entrée en vigueur de ladite loi, soit le 30 juillet 1978, et non soumis à prorogation légale, se sont vu attribuer une durée légale de quatre ans à compter du début de la location ou du dernier renouvellement du contrat, avec reconduction tacite de quatre ans en quatre ans. Ces dispositions seraient applicables au contrat du 1er juin 1969, qui aurait ainsi eu une durée de quatre ans à compter du 1er juin 1978 et aurait été renouvelé de quatre ans en quatre ans jusqu'au 31 mai 1994. Avant cette dernière date, la Commission n'aurait pu exiger aucune augmentation du loyer.

17 La Commission conclut au rejet de cette demande en invoquant une jurisprudence de la Corte di cassazione (arrêt n° 1743 du 14 mars 1984) selon laquelle la loi n° 392 du 27 juillet 1978 n'est pas applicable dans l'hypothèse où un organisme public, conformément aux dispositions réglementaires pertinentes, concède un logement de fonction à un membre de son personnel en raison de l'activité exercée par ce dernier et de l'intérêt qui en découle, pour l'organisme lui-même, d'aider ce membre du personnel. La Commission étant assimilable à un organisme public italien, le contrat de location litigieux relèverait de l'exception admise par cette jurisprudence et serait donc régi par les dispositions du code civil relatives aux locations. En conséquence, le contrat en question, conclu pour une durée d'un an à partir du 1er juin 1969, aurait été tacitement reconduit d'année en année jusqu'au moment où la Commission l'a dénoncé par lettre recommandée du 31 janvier 1990, avec effet au 1er juin 1990. A partir de cette dernière date, la Commission aurait été libre d'exiger l'augmentation du loyer.

18 Afin de statuer sur cette demande, il importe d'établir si le contrat du 1er juin 1969 relève des dispositions de la loi n° 392 du 27 juillet 1978, compte tenu de la jurisprudence de la Corte di cassazione, précitée (voir également l'arrêt n° 7545 du 9 juillet 1991), selon laquelle échappent à l'application de cette loi les logements de fonction concédés en location par un organisme public à ses employés sur la base d'une réglementation spécifique ou à titre d'élément de la rémunération.

19 A ce propos, il est vrai que la Commission, en raison des fonctions qu'elle exerce et de la nature du rapport d'emploi de ses fonctionnaires, peut être assimilée à un organisme public italien dans le contexte de la présente affaire. Cependant, le contrat litigieux ne répond pas aux critères résultant de la jurisprudence de la Corte di cassazione. En effet, il ne revêt pas la forme d'une concession et n'a pas été stipulé sur la base d'une réglementation spécifique. Par ailleurs, l'attribution du logement ne constitue pas un élément de la rémunération du fonctionnaire. Dès lors, sans qu'il soit nécessaire de se demander si, comme la Commission le soutient, la jurisprudence qu'elle invoque conduirait effectivement à appliquer à la concession d'un logement de fonction les dispositions du code civil relatives aux locations, le contrat litigieux est soumis aux dispositions de la loi n° 392 du 27 juillet 1978.

20 Or, aux termes de l'article 43 de cette loi, aucune demande relative à la fixation ou à l'adaptation du loyer ne peut être formée si elle n'a pas été précédée par la demande de conciliation visée à l'article suivant. L'irrecevabilité en l'état doit être déclarée même d'office, à n'importe quelle étape et à n'importe quel degré de juridiction. L'article 44 prévoit notamment que la demande de conciliation est soumise au juge compétent. Ces dispositions ont été abrogées par l'article 89 de la loi n° 353 du 26 novembre 1990 (supplément ordinaire à la GURI n° 281 du 1er décembre 1990), mais, en vertu de l'article 3 du décret-loi n° 571 du 7 octobre 1994 (GURI n° 237 du 10 octobre 1994), converti avec modifications par la loi n° 673 du 6 décembre 1994 (GURI n° 287 du 9 décembre 1994), cette abrogation ne prend effet que le 30 avril 1995.

21 Dans la mesure où ces dispositions ne portent pas sur la procédure applicable devant la juridiction compétente, mais se bornent à subordonner la saisine de celle-ci à une condition préalable, elles sont applicables dans la présente affaire. Sont notamment soumises à cette condition les demandes de remboursement des sommes payées dans une mesure supérieure à ce qui était dû à titre de loyer (jurisprudence constante de la Corte di cassazione: voir arrêts n° 5838 du 5 novembre 1981, n° 1461 du 25 février 1983, n° 2428 du 14 mars 1988, n° 353 du 13 janvier 1993, n° 10725 du 28 octobre 1993).

22 Dès lors, il y a lieu de constater d'office que le recours de M. Bauer n'a pas été précédé par la demande de conciliation prescrite par la loi italienne, qui aurait dû être présentée à la Cour, et que, par conséquent, le deuxième chef des conclusions du requérant est irrecevable en l'état.

Sur la demande de dommages-intérêts

23 En troisième lieu, M. Bauer demande à la Cour de condamner la Commission à réparer les préjudices matériel et moral qu'il aurait subis en raison de la libération anticipée du logement litigieux.

24 Il suffit d'observer que M. Bauer, après avoir résisté pendant plus de deux ans aux demandes de restitution de la Commission, a finalement libéré le logement loué de son propre gré, en l'absence d'une mesure d'expulsion ayant force exécutoire. Dans ces conditions, il ne saurait poursuivre l'indemnisation d'un préjudice qui résulterait, en tout état de cause, de son propre comportement. Par conséquent, ce troisième chef des conclusions du requérant doit être rejeté comme non fondé.

25 Il découle de ce qui précède que le recours doit être rejeté dans son ensemble.

Sur les dépens

26 Aux termes de l'article 69, paragraphe 2, du règlement de procédure, toute partie qui succombe est condamnée aux dépens. M. Bauer ayant succombé en ses moyens, il y a lieu de le condamner aux dépens.

Par ces motifs,

LA COUR (deuxième chambre)

déclare et arrête:

1) Le recours est rejeté.

2) Le requérant est condamné aux dépens.

Schockweiler Mancini Hirsch

Ainsi prononcé en audience publique à Luxembourg, le 6 avril 1995.

Le greffier

R. Grass

Le président de la deuxième chambre

F. A. Schockweiler