CONCLUSIONS DE L'AVOCAT GÉNÉRAL M. GEORGIOS COSMAS
présentées le 7 février 1995 *

1. Par recours enregistré au greffe de la Cour le 28 mai 1993, M. Ernst R. Bauer, fonctionnaire titulaire de la Commission des Communautés européennes, demande à la Cour, en vertu de l'article 153 du traité instituant la CEEA, de trancher le litige qui l'oppose à la Commission des Communautés européennes à la suite d'un contrat de bail, conclu entre les parties et qui contient une clause compromissoire.

Plus particulièrement, M. Bauer demande à la Cour:

1) de déclarer illégales et d'annuler tant la résiliation du contrat de bail que l'augmentation du loyer par la Commission;

2) de condamner la Commission à verser des dommages-intérêts en réparation du préjudice matériel et du préjudice moral qu'il a subis.

* Langue originale: le grec.

I — Les faits et le cadre juridique

A — *Les faits*

2. M. Bauer, qui est un fonctionnaire permanent de la Commission affecté au Centre commun de recherche d'Ispra, a occupé dans un immeuble à appartements, du 1er février 1965 au 6 juillet 1993, un appartement que la Commission lui avait donné en location. Cet appartement avait été mis à la disposition de la CEEA par le gouvernement italien, conformément aux conditions de l'accord du 22 juillet 1959 instituant le Centre de recherche précité [1].

3. L'occupation du logement était fondée sur des contrats de bail successifs, en dates des 1er février 1965, 1er juin 1968 et 1er juin 1969.

1 — Selon la requête, cet immeuble appartient à l'Istituto autonomo per le case popolari di Varese, et l'appartement en question a été sous-loué au requérant. En revanche, dans son mémoire en défense, la Commission indique que cet immeuble a été, avec d'autres, mis à la disposition de la CEEA pour 99 ans en vertu de l'article 1er de l'accord du 22 juillet 1959 et que la Commission a donc la pleine disposition de l'immeuble qu'elle a loué à ses fonctionnaires; dans sa réplique, le requérant ne conteste pas ces allégations de la Commission. D'ailleurs, on ne peut déduire ni du texte du contrat en question ni d'autres éléments du dossier que ce contrat est un contrat de sous-location.

4. Le dernier contrat de bail de 1969 a été tacitement reconduit pendant un certain nombre d'années. Par lettre du 31 janvier 1990, la Commission a demandé la résiliation du contrat de bail à partir du 1er juin 1990 afin de pouvoir effectuer des travaux de rénovation de l'appartement dans le cadre d'une rénovation générale de l'immeuble. M. Bauer n'a pas restitué le bien loué à la date prévue, ce qui fait que la Commission lui a adressé des lettres de rappel (les 29 avril 1991, 30 juillet 1992, 28 septembre 1992 et 3 mars 1993) par lesquelles elle demandait de nouveau de restituer le bien loué. En outre, la Commission avait proposé à M. Bauer, verbalement ainsi que par lettre du 14 janvier 1993, de mettre à sa disposition un logement similaire, sur la base d'un nouveau contrat de bail conclu pour deux ans à partir de mars 1993, pour un loyer identique au loyer du précédent logement. Elle a réitéré cette proposition par sa lettre du 3 mars 1993, dont nous avons déjà fait état.

5. Le loyer mensuel, qui atteignait 29 000 LIT en 1969, a atteint en juillet 1992, après des adaptations successives, 62 000 LIT. La Commission a fait savoir à M. Bauer, par lettre du 5 août 1992, qu'à partir d'août 1992 le loyer serait fixé à 327 265 LIT.

6. M. Bauer, quant à lui, a répondu par lettres de réclamation (du 15 octobre 1992 en ce qui concerne la résiliation du bail, et du 29 octobre 1992 en ce qui concerne la dernière augmentation du loyer), en invoquant l'article 90 du règlement sur le statut des fonctionnaires (ci-après le « statut »). M. Bauer estime que la Commission a tacitement rejeté ces réclamations. En outre, par lettre du 31 mars 1993, il a repoussé l'offre d'un nouveau logement, jugeant ses conditions inacceptables [2], et il a proposé en échange l'octroi d'un appartement similaire jusqu'à la fin du bail de l'ancien appartement (à savoir jusqu'au 31 mai 1994, voir plus loin), mais aux conditions du contrat de bail en cause.

Enfin, au cours des premiers mois de 1993, M. Bauer a acheté un immeuble qu'il a achevé de payer le 31 mai 1993, et il a fait savoir à la Commission, par lettre du 30 juin 1993, qu'il avait l'intention de restituer le bien loué litigieux, ce qu'il a fait le 6 juillet 1993.

B — *Le cadre juridique*

7. La loi 392 du 27 juillet 1978 « concernant la location d'immeubles urbains » [3] dispose en son chapitre I (« Location d'immeubles urbains à usage d'habitation ») du titre I

2 — Le contrat proposé prévoyait qu'il « est conclu par les parties dans le but de couvrir uniquement les besoins provisoires de logement du locataire et des membres de sa famille ». En outre, il prévoyait que, « en tout état de cause et indépendamment des fonctions exercées par le locataire au Centre commun de recherche d'Ispra, le présent contrat n'est conclu que pour une période jugée nécessaire pour que le locataire s'engage à couvrir ses besoins de logement ».

3 — GURI, partie générale, n° 211 du 29 juillet 1978.

(« Contrat de bail »), entre autres, ce qui suit:

« *Article 1.* Durée du bail. La durée du bail d'un immeuble urbain à usage d'habitation ne peut pas être inférieure à quatre ans. Si les parties ont prévu une durée inférieure ou sont convenues d'un bail à durée indéterminée, le bail est réputé conclu pour quatre ans...

Article 2. ...

Article 3. Tacite reconduction. Le contrat est reconduit pour une durée de quatre ans pour autant qu'une des parties ne notifie pas à l'autre partie, par lettre recommandée envoyée au moins six mois avant l'expiration du bail, qu'elle n'a pas l'intention de le reconduire. Cette règle vaut aussi à chaque échéance ultérieure. »

Les articles 12 à 25 déterminent les méthodes de fixation du montant du loyer, et l'article 26, intitulé « Champ d'application », dispose entre autres ce qui suit: « ... Les dispositions des articles 12 à 25 ne sont pas applicables à la location d'immeubles situés dans des communes dont la population atteint, selon le recensement de 1971, 5 000 habitants au maximum, pour autant que, pendant les cinq années qui ont précédé l'entrée en vigueur de la présente loi, et par la suite tous les cinq ans, la population n'a pas augmenté ou, en tout cas, pour autant que l'augmentation proportionnelle de la population est inférieure à la moyenne nationale, selon les données publiées par ISTAT (Service statistique national). La commune est chargée de porter à la connaissance du public la condition précitée, ainsi que les augmentations éventuelles. »

Le chapitre III, qui est intitulé « Dispositions procédurales », dispose en son article 43 (« Irrecevabilité de la demande pour inobservation de la procédure ») que toute demande relative à la fixation ou à l'adaptation du loyer doit être précédée d'une demande de conciliation, telle que prévue par l'article suivant, et que le non-respect de la procédure et l'irrecevabilité qui en résulte peuvent aussi être constatés d'office, à n'importe quelle étape de la procédure et à n'importe quel degré de juridiction [4]. L'article 44, intitulé « Procédure obligatoire de conciliation », prévoit que la demande de conciliation, qui concerne la fixation du loyer, est soumise au juge compétent.

4 — Il faut noter que l'article 89 de la loi 353 du 26 novembre 1990 (qui a modifié le code de procédure civile), tel qu'il a été modifié par l'article 2 de la loi 477 du 4 décembre 1992, a abrogé l'article 43 de la loi 392/78. La loi 477 prévoyait qu'elle entrerait en vigueur à partir du 1er janvier 1993 (article 92), et à partir du 2 janvier 1994 en ce qui concerne les baux en cours. La date d'entrée en vigueur de cette loi a été modifiée par la suite par un certain nombre de décrets, dont le dernier [décret 571 du 7 octobre 1994 (GURI article 237 de 1994)] prévoit comme date d'entrée en vigueur le 16 décembre 1994. Par conséquent, les dispositions de l'article 43 de la loi 392/78 étaient intégralement en vigueur au moment du dépôt de la requête devant la Cour.

8. Il n'existe pas en droit italien de système uniforme de dispositions réglant la question de l'attribution d'un logement pour des raisons de fonction. Cette question est réglée par des dispositions spécifiques qui prévoient, selon le cas, l'attribution d'un logement pour des raisons de fonction aux fonctionnaires appelés à exercer leurs fonctions dans des lieux de travail déterminés.

On peut relever certaines caractéristiques communes de ces dispositions:

1) Elles concernent des immeubles faisant partie du patrimoine des personnes morales du secteur public et se rapportent à divers secteurs de l'administration publique ou à des organismes publics déterminés (voir, par exemple, le décret 427 de 1924 concernant le personnel des chemins de fer ou la loi 1570 de 1941 concernant les commandants des services incendie provinciaux).

2) Elles constituent chaque fois le fondement juridique des actes administratifs d'attribution de logements qui créent, entre le cédant et le bénéficiaire, une relation régie par les principes du droit administratif. Cette relation relève d'un régime de droit public, qui renvoie cependant souvent à des règles du droit civil en matière de baux.

3) Elles se caractérisent par une grande diversité, étant donné qu'elles concernent soit des immeubles donnés à titre gratuit, soit des immeubles dont le loyer est fixé par la loi qui les qualifie de logements pour des raisons de fonction, soit d'immeubles dont le loyer est fixé sur la base des dispositions de la loi 392/78.

Ce qui précède n'empêche pas que les personnes morales du secteur public puissent donner en location à leurs fonctionnaires des immeubles qui font partie de leur patrimoine privé. Dans ces cas, la Cour constitutionnelle a admis [5] que les contrats de bail sont intégralement régis par le droit privé.

C — *Le contrat qui lie les deux parties*

9. Les principales clauses du contrat qui liait les deux parties, telles qu'elles avaient été consignées par écrit le 1er juin 1969, sont les suivantes:

« *Article 1.* Par le présent acte sous seing privé, la Commission des Communautés européennes, représentée ..., donne en location à M. Ernst Bauer (ci-après le 'loca-

5 — Arrêt n° 155 du 11 février 1988 (*Giurisprudenza costituzionale*, 1988, p. 502).

taire'), qui accepte pour lui-même et pour sa famille, ... quatre chambres, avecchambres de service ..., dans l'immeuble ... pour une durée d'une année, débutant le 1er juin 1969 et se terminant le 31 mai 1970...

Article 2. Le bien loué est exclusivement destiné à l'usage d'habitation du locataire et des membres de sa famille...

Article 11. Si aucune des parties n'a notifié à l'autre partie son intention de résilier le contrat, par lettre recommandée avec accusé de réception qui doit lui parvenir trois mois au plus tard avant l'expiration du bail, le contrat est réputé avoir été tacitement reconduit, aux conditions prévues par le présent contrat, pour une année supplémentaire, et ensuite d'année en année. Cette tacite reconduction n'a cependant pas pour effet que le contrat est régi par les dispositions qui règlent les baux à durée indéterminée. Le bail sera résilié anticipativement s'il est mis fin, pour quelque raison que ce soit, à la relation de travail entre le locataire et le Centre d'Ispra, ainsi que si les raisons de fonction, qui ont conduit les services compétents du Centre à attribuer un logement au locataire, selon leur appréciation discrétionnaire, viennent à disparaître pour quelque raison que ce soit. Le locataire est tenu de notifier, par lettre recommandée au service du personnel et de l'administration intérieure, au plus tard dix jours après la date à laquelle il a eu connaissance de la cessation de sa relation de travail avec le Centre ou de toute autre modification dans ses fonctions par rapport à celles qu'il exerçait au moment où il est entré en possession du bien loué, la date à laquelle il a l'intention de restituer celui-ci, en indiquant les raisons qui peuvent éventuellement justifier une demande de prorogation, à titre exceptionnel, du bail. Le contrat est réputé résilié à la date indiquée par le locataire, pour autant toutefois que cette date n'est pas postérieure à la date de la cessation de la relation de travail ou pour autant que cette résiliation du contrat de bail a lieu au plus tard 90 jours après le changement de fonctions...

Article 16. La Cour de justice des Communautés européennes est compétente pour tous litiges nés du présent contrat. La loi applicable est la loi italienne. »

II — Les conclusions des parties

10. Par son recours, M. Bauer conclut à ce qu'il plaise à la Cour:

1) déclarer illégales et dépourvues d'effet, et par conséquent annuler:

   a) les injonctions des 30 juillet et 28 septembre 1992 sommant le requérant de

libérer le logement qui lui avait été loué,

b) la déclaration de la Commission, du 5 août 1992, relative à l'augmentation du loyer à partir du 1er août 1992;

2) condamner la Commission:

a) à réparer le préjudice découlant de la libération anticipée du logement, le montant des dommages-intérêts, qu'il se réserve de préciser en cours d'instance, étant provisoirement et forfaitairement évalué à 30 000 écus (voir plus loin);

b) à rembourser la différence entre les loyers réclamés par le bailleur et ceux prévus par la loi pour la période comprise entre le 1er août 1992 et la date effective de la libération du logement;

3) condamner en tout état de cause la Commission à réparer le préjudice moral par le versement de 10 000 écus;

4) condamner la Commission aux dépens.

11. La Commission conclut à ce qu'il plaise à la Cour:

1) déclarer le recours irrecevable dans la mesure où il est fondé sur la réclamation introduite en application de l'article 90 du statut;

2) déclarer le recours non fondé pour le surplus;

3) condamner le requérant aux dépens, compte tenu du caractère frustratoire du recours qu'il a formé.

III — Sur la compétence de la Cour et la recevabilité

12. En vertu de l'article 153 du traite CEEA, « la Cour de justice est compétente pour statuer en vertu d'une clause compromissoire contenue dans un contrat de droit public ou de droit privé passé par la Communauté ou pour son compte ». En outre, selon la décision 93/350/Euratom, CECA, CEE [6], la Cour reste compétente pour les

6 — Décision du 8 juin 1993 modifiant la décision 88/591/CECA, CEE, Euratom, instituant le Tribunal de première instance des Communautés européennes (JO L 144, p. 21).

recours formés par des personnes physiques ou morales en vertu de l'article 153 du traité CEEA en ce qui concerne les contrats conclus avant l'entrée en vigueur de cette décision.

Eu égard à ce qui précède, il est indéniable que la compétence de la Cour pour connaître du recours de M. Bauer découle de la clause compromissoire qui figure à l'article 16 du contrat de bail en cause (qui est antérieur à la décision 93/350), lu en combinaison avec l'article 153 du traité CEEA.

13. Toutefois, avant de porter l'affaire devant la Cour, le requérant a suivi la procédure prévue par l'article 90, paragraphe 2, du statut.

Dans son mémoire en défense, la défenderesse a soulevé une exception d'irrecevabilité dans la mesure où la requête est fondée sur une réclamation introduite dans le cadre de la procédure de l'article 90, paragraphe 2, du statut, au motif que M. Bauer n'a pas respecté les délais prévus pour cette procédure administrative.

Pour rejeter cette exception d'irrecevabilité, il suffit de constater que, en vertu de l'article 153 du traité CEEA, lu en combinaison avec l'article 16 du contrat de bail, le requérant a en tout cas le droit de saisir la Cour de tout litige né de ce contrat. Par conséquent, la recevabilité du recours, qui a été formé sur le fondement de la clause compromissoire précitée, ne dépend pas du respect des conditions procédurales de l'article 91 du statut [7]. Par conséquent, le recours est recevable.

IV — Sur le fond

14. Eu égard à la disposition expresse de l'article 16 du contrat, il est indéniable que la loi applicable à la solution du litige est la loi italienne. Le requérant estime que la loi applicable au contrat de bail en cause est la loi italienne 392 du 27 juillet 1978 « concernant la location d'immeubles urbains », en vertu de laquelle le contrat avait été, selon lui, reconduit jusqu'au 31 mai 1994, tandis que la Commission estime que le contrat, en tant qu'il concerne l'attribution d'un logement pour des raisons liées à la relation de travail entre elle et M. Bauer, n'est pas régi par la loi précitée, mais par les dispositions générales du droit italien en matière de baux.

7 — Voir, à cet égard, les conclusions de l'avocat général M. Capotorti dans l'affaire Flamm/Commission (arrêt du 1er juillet 1982, 567/79 A, Rec. p. 2371, 2394, 2398 et suiv.), ainsi que les arrêts du 30 novembre 1978, Salerno e.a./Commission (4/78, 19/78 et 28/78, Rec. p. 2403), et du 1er juillet 1982, Porta/Commission (109/81, Rec. p. 2469).

Deux questions apparaissent par conséquent:

1) Le contrat de bail en cause concernait-il l'attribution d'un logement pour des raisons de fonction?

2) En cas de réponse affirmative à la première question, cet élément suffit-il à exclure l'application de la loi 392/78 au contrat?

15. Il convient, selon nous, de répondre par l'affirmative à la première question.

En effet, il ressort du contrat:

1) qu'il s'agit d'un contrat de bail (« par le présent acte sous seing privé, la Commission des CE..., donne en location à M. E. Bauer... »);

2) que ce contrat est lié à la qualité de fonctionnaire du locataire et au fait qu'il travaille au Centre de recherche d'Ispra;

3) que le contrat de bail peut être résilié anticipativement s'il est mis fin à la relation de travail entre le locataire et le Centre de recherche, ainsi que si les raisons de fonction, qui ont conduit les services compétents du Centre à attribuer un logement au locataire, selon leur appréciation discrétionnaire, viennent à disparaître (article 11).

16. Ces caractéristiques suffisent-elles à soustraire le contrat en cause au champ d'application de la loi 392/78?

Tel serait le cas, selon nous, si ce contrat relevait des dérogations introduites par la loi précitée elle-même ou si d'autres dispositions spécifiques excluaient qu'elle puisse être applicable.

La jurisprudence de la Corte di Cassazione, citée par la Commission dans son mémoire en défense, semble également adopter une position similaire. En effet, selon cette jurisprudence, il faut exclure du champ d'application de la loi 392/78 les cas d'octroi d'un logement dans le cadre d'une relation de

travail avec l'organisme, propriétaire du logement, lorsque « *sur la base de dispositions réglementaires concrètes*, un organisme public attribue par contrat un logement à usage d'habitation à un membre de son personnel » [8]. (Les mots soulignés le sont par nous.)

17. Il est évident que le contrat ne peut entrer dans aucune des catégories de contrats que l'article 26 de la loi 392/78 soustrait au champ d'application de cette loi, tandis que, en outre, les autres dispositions de la loi ne contiennent pas non plus d'éléments tendant à établir que les contrats de location d'un logement pour des raisons de fonction sont, d'une manière générale, soustraits aux dispositions de cette loi. Enfin, il n'existe pas d'autres dispositions, en dehors de la loi précitée, qui introduisent un système spécifique de règles relatives à des contrats de bail tels que le contrat litigieux [9]. La réglementation communautaire relative aux compétences de la Commission dans le domaine des relations entre elle et ses fonctionnaires ne contient aucune règle spécifique régissant l'attribution de logements par la Commission à ses fonctionnaires pour des raisons de fonction [10].

18. Par conséquent, le contrat de bail en cause doit être considéré comme étant régi par les dispositions de la loi 392/78 [11].

A — *La résiliation du contrat*

19. M. Bauer demande à la Cour, dans les actes de procédure qu'il a déposés, de « déclarer illégales et invalides et, partant, d'annuler » les injonctions, des 30 juillet et 28 septembre 1992, de restitution du bien loué pour le 31 décembre 1992. Or, il ressort, d'une manière selon nous incontestable, du texte même de ces demandes que ces injonctions (de même, du reste, que les injonctions des 19 avril 1991 et 3 mars 1993, par lesquelles la Commission demandait la restitution du bien loué, respectivement pour les 30 juin 1991 et 15 mars 1993) ne sont que de simples mises en demeure de restituer le bien loué à la suite de la résiliation du contrat qui avait déjà été effectuée par la Commission, par sa lettre du 31 janvier 1990, selon laquelle le contrat devait être considéré comme résilié pour le 31 mai 1990. Dans ces conditions, il faut admettre, par interprétation des actes de procédure du requérant, que celui-ci cherche en fait à faire déclarer illégale la résiliation du 31 janvier 1990, que les « injonctions » contre lesquelles le recours est expressément dirigé visent simplement à mettre à exécution. En outre, il résulte indirectement de la

8 — Corte di Cassazione, sez. 16. III, n° 1743, du 14 mars 1984 (*Foro italiano* 1984, p. 340).

9 — Voir ci-dessus le point 8 en ce qui concerne certains exemples de tels cas.

10 — La seule réglementation à cet égard concerne la mise à disposition d'un logement à des fonctionnaires affectés dans des pays tiers [annexe X du statut; règlement Euratom, CECA, CEE n° 3019/87 du Conseil, du 5 octobre 1987, établissant des dispositions particulières et dérogatoires applicables aux fonctionnaires des Communautés européennes affectés dans un pays tiers (JO L 286, p. 3)].

11 — Le requérant fait valoir que, même si le contrat n'entre pas dans le champ d'application de la loi 392/78, il faudrait considérer que l'application de cette loi au cas d'espèce est imposée par le principe de bonne foi ou de confiance légitime et le devoir de sollicitude de la Commission à l'égard de ses fonctionnaires, eu égard en particulier au fait que le requérant a résidé pendant longtemps dans le logement en cause. Ce point de vue ne peut pas être accueilli. Le seul fait que le requérant a occupé pendant de nombreuses années le bien loué ne pourrait pas conduire, par application des principes qu'il invoque, à une différenciation du régime juridique du contrat.

requête que l'illégalité dont, selon le requérant, la résiliation du contrat de bail par la Commission est entachée consiste dans le fait que cette résiliation a eu lieu moins de six mois avant la date (31 mai 1990) à laquelle le contrat est venu à expiration, et cela selon le calendrier suivant, qui indique les reconductions successives du contrat de bail conformes à la loi 392/78: 1er juin 1978 — 31 mai 1982, 1er juin 1982 — 31 mai 1986, 1er juin 1986 — 31 mai 1990, 1er juin 1990 — 31 mai 1994. Ce grief est fondé, étant donné que, ainsi qu'il a déjà été dit, le contrat litigieux est régi par la loi 392/78, qui prévoit en son article 3 que, pour que le contrat de bail ne soit pas réputé reconduit tacitement, il faut que sa résiliation par une des parties ait été notifiée à l'autre partie au moins six mois avant son expiration.

Il faudra par conséquent, faisant droit à la demande y relative du requérant, telle qu'elle peut être déduite par voie d'interprétation de sa requête, déclarer illégale la résiliation du contrat litigieux par la Commission en date du 31 janvier 1990.

B — *L'augmentation du loyer*

20. M. Bauer demande aussi à la Cour de déclarer illégale l'augmentation de loyer à partir du 1er août 1992. Ainsi qu'il ressort directement de l'ensemble des pièces déposées par le requérant, l'illégalité réside, selon lui, dans le fait que cette augmentation dépasse celle qu'autorisent les dispositions des articles 12 à 25 de la loi 392/78.

Pour réfuter cette allégation, telle qu'elle est formulée, il suffirait d'observer que la loi 392/78 prévoit en son article 26 que les dispositions des articles 12 à 25, relatives à la fixation et à l'adaptation du loyer, ne sont pas applicables aux biens immeubles situés dans des communes dont la population est inférieure aux limites définies dans cet article; selon les allégations de la Commission (voir le mémoire en défense, p. 4 de la traduction française), qui n'ont pas été contestées au cours de la procédure écrite, la population d'Ispra est inférieure à la limite fixée par l'article 26.

Or, indépendamment de ce qui précède, cette demande, qui concerne la fixation du loyer « légal », a été introduite sans que les dispositions des articles 43 et 44 de la loi 392/78 aient été respectées. Nous rappellerons que ces dispositions prévoient que toute action en vue d'obtenir une protection juridictionnelle en matière de fixation ou d'adaptation du loyer doit, sous peine d'irrecevabilité, être précédée d'une demande de conciliation devant le juge compétent [12]. Par conséquent,

12 — Cette réglementation de droit italien doit être prise en considération, étant donné qu'elle n'empêche ni ne limite la compétence de la Cour (qui, selon ce que nous avons exposé, est fondée sur l'article 153 du traité CEEA, lu en combinaison avec l'article 16 du contrat en cause), mais qu'elle se borne à définir les conditions de recevabilité de la voie de recours utilisée (voir, pour un cas de dispositions de droit national qui limitent la compétence de la Cour fondée sur une clause compromissoire, l'arrêt du 8 avril 1992, Commission/Feilhauer, C-209/90, Rec. p. I-2613).

la demande en cause, qui concerne précisément la fixation du montant du loyer dû par le requérant, doit être rejetée, au premier chef parce qu'elle est irrecevable devant la Cour.

C — *La demande de dommages-intérêts pour préjudice matériel*

21. M. Bauer demande à la Cour de condamner la Commission à verser une somme égale à la différence entre le loyer réclamé et versé et le loyer légalement dû pour la période allant du 1er août 1992 (date d'augmentation du loyer) au 6 juillet 1993 (date de la restitution du bien loué).

22. M. Bauer demande à la Cour de condamner la Commission à lui verser des dommages-intérêts pour le préjudice matériel qu'il a subi en raison de la restitution anticipée du bien loué.

Il estime qu'il a dû acheter, au début de 1993, un bien immeuble (voir ci-dessus, le point 6) dans des conditions d'urgence absolue et que le prix d'achat a été de ce fait supérieur à ce qu'il aurait été dans des conditions normales.

Nous avons déjà signalé qu'il ressort directement des actes de procédure déposés par le requérant que celui-ci considère comme loyer « légal » le loyer dû en application des articles 12 à 25 de la loi 392/78. Or, nous avons aussi dit que ces dispositions ne peuvent pas être appliquées en l'espèce. En outre, le requérant n'avance pas d'autres allégations en fait ou en droit, sur la base desquelles la Cour pourrait fixer le montant exact du loyer « légal », dû par le requérant pour la période allant du 1er août 1992 au 6 juillet 1993, ce qui fait qu'il n'est pas possible de déterminer la différence entre le loyer versé et le loyer « légal », dont parle le requérant.

Sur ce point, M. Bauer fixe le montant du préjudice matériel comme suit:

Par conséquent, la demande de remboursement du montant précité doit être rejetée, au premier chef en raison de son caractère vague.

1) un montant égal à la différence entre, d'une part, les mensualités dues jusqu'à la date normale, selon lui, d'expiration du contrat (31 mai 1994) et, d'autre part, les intérêts (10 % l'an) pour la même période sur la somme qu'il a versée pour l'achat d'un logement;

2) un montant égal aux frais de déménagement et d'installation dans son nouveau logement et de remise en état et de travaux divers d'aménagement de celui-ci.

Ces montants et le montant du loyer que M. Bauer indique dans sa requête représentent au total, selon lui, 52 000 000 LIT.

23. Notre point de vue quant à ces différentes demandes de dommages-intérêts peut être formulé comme suit:

1) en ce qui concerne les frais de remise en état et d'aménagement, ainsi que les frais de déménagement, on ne voit pas en quoi consiste le lien de causalité direct et nécessaire que M. Bauer établit entre ces dépenses et la restitution anticipée du bien loué;

2) en ce qui concerne la demande de dommages-intérêts en raison de l'achat du logement, d'une part, le requérant n'indique pas pourquoi la restitution anticipée de l'appartement litigieux rendait nécessaire, comme seul moyen pour faire face aux besoins de logement, l'achat d'un logement, d'autre part, il ne fournit aucun élément permettant de penser que le prix qu'il a payé dépassait celui qu'il aurait payé dans des conditions qu'il estime normales.

Par conséquent, ces deux demandes doivent également être rejetées.

D — *La demande de dommages-intérêts pour préjudice moral.*

24. Enfin, M. Bauer demande à la Cour de condamner la Commission à lui verser 10 000 écus en réparation du dommage moral.

Plus particulièrement, si nous avons correctement interprété les actes de procédure, M. Bauer demande que, outre les dommages-intérêts auxquels il aurait éventuellement droit, la Cour se prononce sur la réparation financière du dommage moral, et il prétend que la résiliation du contrat de bail par la Commission, ainsi que l'insistance avec laquelle la Commission a demandé la restitution du bien loué, ont eu un effet négatif sur son état psychique. Or, il ne fournit aucun

élément de preuve, se réservant seulement de « fournir des certificats médicaux si cela est jugé nécessaire ». Si l'on tient aussi compte du fait que, avec le consentement exprès des parties, il n'y a pas eu de procédure orale, cette dernière réserve ne peut pas remplacer l'absence d'éléments de preuve. Cette demande doit donc être rejetée, au premier chef en raison de son caractère vague et, en tout état de cause, en raison de l'absence de preuve.

V — Les dépens

25. En vertu de l'article 69, paragraphe 3, premier alinéa, du règlement de procédure, la Cour peut décider que chaque partie supporte ses propres dépens si elles succombent respectivement sur un ou plusieurs chefs. Étant donné que le requérant a succombé sur certains chefs, chaque partie devra supporter ses propres dépens.

VI — Conclusion

26. Pour toutes les raisons exposées ci-dessus, nous proposons à la Cour:

1) de constater que la résiliation du contrat de bail par la Commission a été illégale;

2) de rejeter les autres chefs de conclusion du requérant;

3) d'ordonner que chaque partie supportera ses propres dépens.